

Fakton B.V.  
World Trade Center  
22ste etage  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

[info@fakton.com](mailto:info@fakton.com)  
[www.fakton.com](http://www.fakton.com)

# VOORWAARDEN GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING VAN VERDUURZAMING VIA ERFPACHTMODELLEN

## EINDRAPPORT

DEFINITIEVE VERSIE

Fakton

In opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk        105951-st-d2-v6  
Rotterdam,    23-10-2019

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Context: Klimaatakkoord.....</b>	<b>6</b>
2.1. Verduurzaming van 1,5 miljoen woningen tot 2030 .....	6
2.2. Financiering verduurzamingsmaatregelen vraagt een breed palet aan opties .....	7
2.3. Een schatting van de financieringsopgave voor verduurzaming .....	8
<b>3. De business cases van verduurzaming van de particuliere woningvoorraad en woonlastenneutraliteit.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Het effect van verduurzaming op de woningwaarde en de woningmarkt .....</b>	<b>12</b>
4.1. Ex-post onderzoek waarde effect van verduurzaming.....	12
4.2. Ex-post waarde effect in business case verduurzaming.....	14
4.3. Ex-ante waarde effect verduurzaming .....	15
<b>5. Gebouwegebonden financiering .....</b>	<b>18</b>
5.1. Wat is gebouwegebonden financiering?.....	18
5.2. Waarom gebouwegebonden financiering?.....	18
5.3. Overzicht vormen van gebouwegebonden financiering .....	18
5.3.1. Ggf via erfpachtmodellen .....	18
5.3.2. Ggf via aanpassing van het Burgerlijk Wetboek .....	18
5.3.3. Overige vormen van ggf.....	19
5.3.4. Relatie gebouwegebonden financiering tot andere vormen van financiering .....	19
<b>6. Gebouwegebonden financiering via erfpachtmodellen .....</b>	<b>22</b>
6.1. Bodemwende: ggf door een combinatie van recht van erfpacht en afhankelijk opstalrecht .....	22
6.1.1. Bij Bodemwende betrokken financiële partijen .....	22
6.1.2. Structuur ggf Bodemwende op hoofdlijnen .....	22
6.1.3. Specifieke kenmerken van ggf via erfpacht Bodemwende .....	23
6.2. Duurzaam Wonen Duurzaamheidsfinanciering .....	24
6.2.1. Bij Duurzaam Wonen betrokken (financiële) partijen.....	24
6.2.2. Structuur ggf Duurzaam Wonen op hoofdlijnen .....	24
6.2.3. Specifieke kenmerken van ggf volgens Duurzaam Wonen .....	25
6.3. Vergelijking op hoofdlijnen ggf via erfpacht Bodemwende en Duurzaam Wonen .....	25
6.4. Gebouwegebonden financiering via een aangepaste kwalitatieve verplichting in het BW .....	26
6.5. Vergelijking ggf via erfpacht en ggf-bw op hoofdlijnen.....	26
<b>7. De belangen en risico's van ggf via erfpacht voor woningeigenaar, ggf aanbieder en hypotheekhouder.....</b>	<b>28</b>
7.1. De belangen en risico's van de woningeigenaar bij ggf via erfpacht.....	28
7.1.1. Het effect van ggf via erfpacht op eigendom en rechten van de woningeigenaar .....	28
7.1.2. Het effect van faillissement of overname van de ggf aanbieder voor de woningeigenaar .....	29
7.1.3. De consequenties voor de woningeigenaar bij wanbetaling.....	29
7.1.4. De consequenties van waardedaling van de woning voor de woningeigenaar .....	30
7.1.5. Het effect van ggf via erfpacht op de kredietwaardigheid van de woningeigenaar.....	30
7.1.6. Het effect van opvattingen ten aanzien van erfpacht en hoe dit wordt geadresseerd .....	30
7.1.7. Het effect van ggf met erfpacht op de vermogenspositie en financiële belangen van de woningeigenaar.....	31

7.1.8.	De fiscale consequenties van ggf via erfpacht voor de woningeigenaar .....	31
7.1.9.	Welke invloed heeft ggf via erfpacht op de verkoopbaarheid en de verkoopprijs van de woning? .....	34
7.2.	De belangen en risico's van de aanbieder van ggf via erfpacht.....	35
7.2.1.	Welk risico is voor de aanbieder verbonden aan ggf via erfpacht?.....	35
7.2.2.	Welk risico is voor de aanbieder verbonden aan de maatregelen en energieprestatiegarantie? ....	35
7.2.3.	Wat is de positie van de aanbieder ten opzichte van de hypotheekhouder? .....	35
7.2.4.	Wat is de positie van de aanbieder ten opzichte van de partij die voor de funding zorgt?.....	35
7.2.5.	Hoe groot is de kans op betaalverzuim (default) van de erfpachter en hoe gaat de aanbieder daarmee om? .....	35
7.3.	De belangen en risico's van de hypotheekhouder bij ggf via erfpacht .....	35
7.3.1.	Wat is effect van verduurzamingsmaatregelen op de waarde van de woning?.....	35
7.3.2.	Wat is het gecombineerde effect van maatregelen en ggf via erfpacht op de waarde van het onderpand en op de omvang van de hypotheek? .....	36
7.3.3.	Wat zijn de risico's van ggf in het algemeen en ggf via erfpacht voor de hypotheekhouder? .....	36
7.3.4.	Wat zijn de transactiekosten van ggf gezien vanuit de hypotheekhouder? .....	37
7.3.5.	Wat betekent ggf via erfpacht voor de samenstelling en omvang van de hypotheekportefeuilles van hypotheekverstrekkers, mede gegeven de schaal waarop ggf zal worden toegepast? .....	37
<b>8.</b>	<b>Voorwaarden aan financiering van verduurzaming .....</b>	<b>38</b>
8.1.	Overzicht voorwaarden.....	38
8.2.	Generieke voorwaarden voor financiering verduurzaming .....	39
8.2.1.	Duidelijkheid vanuit gemeenten over energietransitie op wijkniveau (gasloos), inclusief realisatieplanning. ....	39
8.2.2.	Duidelijkheid over de fiscale consequenties van de verschillende nieuwe financieringsvormen. ....	39
8.2.3.	Onafhankelijk technisch advies en voorlichting voor woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen.....	40
8.2.4.	Onafhankelijk financieel advies en voorlichting voor woningeigenaren over beschikbare subsidie- en financieringsvormen (inclusief consequenties en risico's). ....	40
8.2.5.	Zekerheid over de te realiseren energiebesparing voor woningeigenaar en kredietverstrekker. ....	40
8.2.6.	Methodiek van woonlastenneutraliteit. ....	40
8.2.7.	Energieprestatie c.q. genomen verduurzamingsmaatregelen komt tot uiting in de getaxeerde waarde.....	41
8.2.8.	Een gelijk speelveld voor alle aanbieders van financiering voor verduurzaming, in termen van regelgeving, toezicht en voorwaarden. ....	41
8.2.9.	Aantrekkelijkheid qua rente en afsluitkosten in vergelijking met de actuele hypotheekrentes. ....	41
8.3.	Specifieke voorwaarden voor gebouwgebonden financiering (via erfpacht) .....	41
8.3.1.	Efficiënte en vergaand gestandaardiseerde verleningsprocedures om de handlingskosten tot een minimum te beperken. ....	41
8.3.2.	Flexibel product waarbij tussentijds boetevrij aflossen mogelijk is.....	41
8.3.3.	Looptijd gekoppeld aan technische levensduur, afschrijvingstermijnen of garantieperiode verduurzamings-maatregelen én rekening houden met noodzaak tot herinvestering bij einde levensduur installaties.....	42
8.3.4.	Voorkomen van overkreditering door kredietwaardigheidsstoets en zorgplicht voor aanbieders. ...	42
8.3.5.	In acht nemen regelgeving over de maximale loan-to-value.....	42
8.3.6.	Voldoende rekening houden met overige financiële belangen van woningeigenaren en geen onverantwoorde financiële risico's voor hen. ....	42
8.3.7.	Eigendomsrechten van woningeigenaren dienen geborgd te zijn. ....	42
8.3.8.	Positieve beoordeling door de Autoriteit Financiële Markten. ....	42

8.3.9. De positie van de hypotheekverstrekker dient geborgd te zijn.....	43
8.4. Bodemwende en Duurzaam Wonen afgezet tegen voorwaarden sectortafel en Rijk .....	44
<b>9. Samenvattende conclusie op basis consultatie belanghebbenden .....</b>	<b>46</b>
<b>10. Onze overwegingen, conclusies en aanbevelingen .....</b>	<b>47</b>
10.1. Overwegingen.....	47
10.2. Conclusies .....	48
10.3. Aanbevelingen .....	49
<b>11. Bijlagen.....</b>	<b>51</b>

## 1. Inleiding

Voor u het ligt eindrapport bij ons onderzoek naar de kernvraag onder welke voorwaarden gebouwgebonden financiering (ggf) via erfpachtmodellen verantwoord en acceptabel is.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aan Fakton Consultancy opdracht verstrekt om op basis van een onderzoek advies uit te brengen over de voorwaarden waaronder gebouwgebonden financiering via erfpachtmodellen verantwoord en acceptabel is. Met daarbij in het bijzonder aandacht voor de positie van en risico's voor (1) de woningeigenaar, (2) de aanbieders van ggf en (3) de hypotheekhouders.

In het eerste deel van dit rapport schetsen wij in de hoofdstukken 2 tot en met 4 de achtergronden van de verduurzamingsopgave van particuliere koopwoningen. Achtereenvolgens gaan we in op:

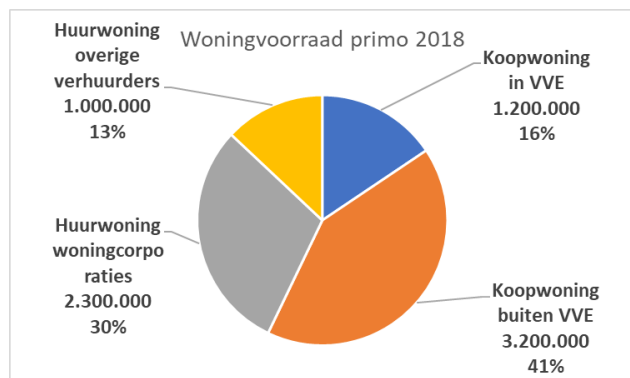
- De context van het Klimaatakkoord en de daarin gestelde ambities.
- De investeringen die gepaard gaan met deze ambitie en wat dit betekent voor de omvang van de financiersopgave voor particulieren.
- De business case van verduurzaming: wegen de investeringen in verduurzaming en de daarmee gepaard gaande financieringslasten op tegen de veronderstelde besparing op de energielasten?
- Het effect van verduurzaming op de waarde van een woning, zowel terugkijkend op basis van bestaande onderzoeken (ex-post) als theoretisch vooruitkijkend (ex-ante).

Vanaf hoofdstuk 5 gaan we vervolgens in op gebouwgebonden financiering (ggf). We behandelen achtereenvolgens:

- Gebouwgebonden financiering in het algemeen en de verschillende vormen van gebouwgebonden financiering. Dieper gaan we in op ggf op basis van aanpassing van het Burgerlijk Wetboek (ggf-bw) en ggf via erfpacht.
- De twee bestaande initiatieven van ggf via erfpacht: Bodemwende en Duurzaam Wonen.
- Een vergelijking tussen de varianten ggf-bw en ggf via erfpacht.
- Het effect van ggf via erfpacht op de belangen en risico's bezien vanuit de positie van de bewoner, de aanbieder van ggf via erfpacht en de hypotheekhouder.
- De voorwaarden waaronder ggf via erfpacht aanvaardbaar en verantwoordelijk is.
- Samenvattende conclusies op basis van de gesprekken die wij voerden met zestien belanghebbenden partijen, het rondetafelgesprek en ons eigen onderzoek.
- Tot slot formuleren wij onze eigen conclusies en aanbevelingen.

## 2. Context: Klimaatakkoord

### 2.1. Verduurzaming van 1,5 miljoen woningen tot 2030



Figuur 1: Bestaande woningvoorraad 2018

Het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 stelt als doel om ongeveer 1,5 miljoen bestaande woningen te verduurzamen tot 2030. Het doel is tot 2050 alle bijna 7,7<sup>1</sup> miljoen woningen in Nederland te verduurzamen. Een verduurzaamde woning is afdoende geïsoleerd, wordt met duurzame warmte verwarmd en voorzien van duurzaam opgewekte elektriciteit.

De huidige woningvoorraad is opgedeeld in ruim 3,3 miljoen huur- en bijna 4,4 miljoen koopwoningen, respectievelijk 43% en 57% van de voorraad. In eigendom van woningcorporaties zijn een kleine 2,3 miljoen huurwoningen. Particuliere

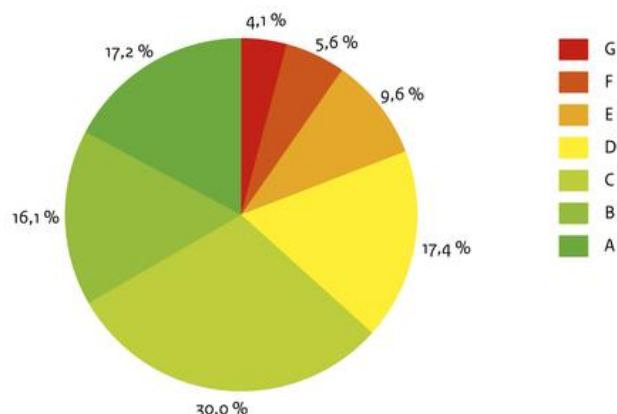
verhuurders bezitten iets meer dan 1,0 miljoen huurwoningen. Belangrijk is te vermelden dat naar schatting 1,2 miljoen van de 4,4 particuliere woningen geldt dat de eigenaren lid zijn van een VvE.

Naast de verduurzamingsopgave is er de ambitie woningen van het gas af te sluiten. Ultimo 2021 moeten gemeenten een energietransitie plan opstellen waarin wordt aangegeven welke woning wanneer verduurzaamd en/of van het gas wordt afgesloten. Dat betekent dat het tempo in 2021 zo'n 50.000<sup>2</sup> woningen per jaar moet zijn en dat dit opgevoerd wordt naar 200.000 woningen per jaar vóór 2030.

Van de totale woningvoorraad zijn inmiddels 3,7 miljoen woningen voorzien van een energielabel. Woningen met label A vormen 17,2% van die voorraad. Woningen met het label C hebben met 30% het grootste aandeel.

De verdeling over de labels is in figuur 2<sup>3</sup> weergegeven.

Labelverdeling woningen, 2007 – 2018



Figuur 2: Labelverdeling woningen, bron RVO en PBL, maart 2019

Hoewel de woningen van woningcorporaties als startmotor voor de verduurzaming fungeren is de opgave voor eigenaren van koopwoningen groot en daarmee ligt er voor particuliere woningeigenaren een grote financieringsopgave voor de investeringen in verduurzamingsmaatregelen.

<sup>1</sup> Bron: CBS, aantal woningen begin 2018.

<sup>2</sup> Klimaatakkoord, 28 juni 2019.

<sup>3</sup> Compendium voor de Leefomgeving, RVO en PBL, maart 2019.

## 2.2. Financiering verduurzamingsmaatregelen vraagt een breed palet aan opties

Paragraaf C1.5 van het ontwerp Klimaatakkoord begint als volgt:

*“Om het perspectief te bieden dat de financiering van verduurzamingsmaatregelen zich via de besparing op de energierekening kan terugbetalen, dient er in ieder geval een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke én verantwoorde financieringsmogelijkheden beschikbaar te zijn voor alle doelgroepen”<sup>4</sup>.*

Binnen dat palet speelt de gebouwgebonden financiering een belangrijke rol.

*“De Rijksoverheid stelt een bepaling op voor het Burgerlijk Wetboek zodat overdraagbaarheid van financiering mogelijk wordt via gebouwgebonden financiering (ggf). Deze vormgeving (BW) moet het mogelijk maken om financierings- en ontzorgingsproducten via verschillende aanbieders beschikbaar te stellen aan de klant. Intentie is dat de aanpassing gereed is voor 2022<sup>5</sup>.”*

In het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) van 13 maart 2019 met de titel “Effecten ontwerp Klimaatakkoord” noemt het bureau de volgende opties voor de financiering van verduurzaming.

**Tabel 7.2 Financieringsopties voor particuliere woningeigenaren, anno 2019**

Soort financiering koopsector	Looptijd	rente	Extra kosten
Spaargeld	Onbeperkt	0-0,5%	geen
Erfpacht	Onbeperkt?	laag	??
Gebouwgebonden financiering	Gemiddeld 30 jaar	Circa 3%	??
Nieuwe hypotheek	Tot 30 jaar	2-3%	geen
Aanvullende hypotheek	Gemiddeld 15 jaar	2-3%	taxatie, notaris
Lening NEF voor VvE's	30 jaar	3,1%	
Lening NEF voor particulieren	15 jaar	2,3%	
Consumptief krediet	10 jaar	5%	

*Figuur 3: Financieringsopties voor particuliere woningeigenaren, PBL p.73*

Afgezien van deze financieringsopties vormen overheidssubsidies een aanvullende bron van financiering. In het Klimaatakkoord is dat in paragraaf C1.6 als volgt geformuleerd:

*“...Maar ook dan resteert tot 2030 nog een onrendabele top. Veel gebouweigenaren zullen dus zonder aanvullende maatregelen geconfronteerd worden met een situatie waarin de financieringslasten van de verbouwing (fors) hoger zijn dan de besparing op de energierekening. Verleiding van woningeigenaren, of een geregisseerde aanpak vanuit corporaties of gemeenten, zal dan niet van de grond komen...<sup>6</sup>”.*

Ook diverse gemeenten financieren al dan niet via fondsen onrendabele toppen op verduurzaming.

Tevens vermeldt het Concept Klimaatakkoord dat in opdracht van de Rijksoverheid onderzoek wordt gedaan onder welke voorwaarden en met inachtneming van zorgplichtaspecten vrijwillig erfpacht aangeboden kan worden als extra variant van ggf<sup>7</sup>.

In het definitieve Klimaatakkoord wordt vermeldt dat het onderzoek wordt uitgevoerd en in het najaar 2019 aan de Tweede Kamer wordt aangeboden<sup>8</sup>.

<sup>4</sup> Klimaatakkoord, p. 21.

<sup>5</sup> Klimaatakkoord, p. 21.

<sup>6</sup> Klimaatakkoord, p. 23.

<sup>7</sup> Concept Klimaatakkoord, p. 27

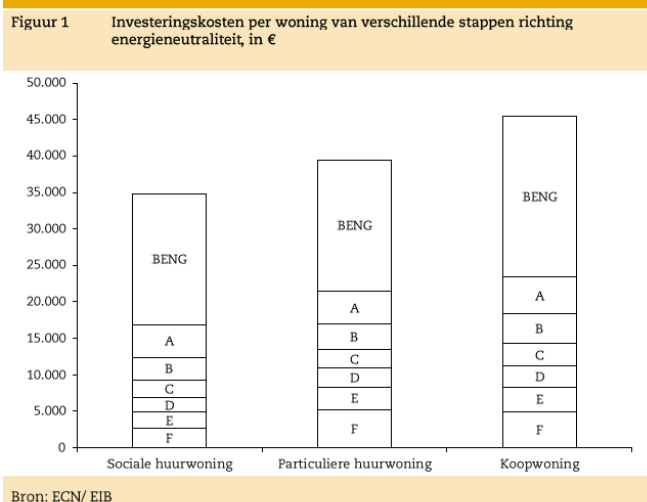
<sup>8</sup> Klimaatakkoord, p. 21.

Ons onderzoek gaat op deze vraagstelling: Onder welke voorwaarden is gebouwgebonden financiering via erfpachtmodellen aanvaardbaar en verantwoord?

### 2.3. Een schatting van de financieringsopgave voor verduurzaming

Omdat elke woning anders is en maatwerk vraagt, is een schatting van de benodigde investeringen per woning en de totale investering lastig en met onzekerheid omgeven. Dit ook mede gegeven de verwachting dat door opschaling van de verduurzamingsoperatie de kosten per ingreep in de tijd af zullen nemen. Een studie van het EIB uit mei 2018 geeft een indicatie<sup>9</sup> van investeringen exclusief BTW:

- Om een gemiddelde woning met label G naar label C te brengen is een investering nodig van tussen de € 9.000,- en € 15.000,- per woning.
- Van label C naar B vergt een marginale investering van enkele duizenden euro's. Dat geldt ook voor de stap van label B naar A. De stap naar BENG<sup>10</sup> vergt een marginale investering van enkele tienduizenden euro's. Figuur 4 geeft de resultaten van het onderzoek van de EIB weer.
- Het EIB schat de investeringen om alle woningen naar label C te brengen op totaal € 25 miljard, dat is gemiddeld € 7.500,- per woning.
- Om de gehele woningvoorraad naar label A te brengen is een investering nodig van € 80 miljard, gemiddeld € 12.500,- per woning.
- Om de voorraad naar BENG te brengen is een investering van € 235 miljard nodig, dat is gemiddeld € 37.000,- per woning.



Figuur 4: Investeringskosten per woning in €, bron ECN/EIB

In de het Achtergronddocument Effecten Ontwerp Klimaatakkoord: Gebouwde omgeving van het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>11</sup>, schat het PBL de gemiddelde investeringskosten voor een koopwoning op afgerond € 24.000,- voor een all-electric warmtepomp oplossing, € 15.100,- voor een hybride oplossing en € 24.300,- voor een oplossing op basis van een warmtenet. Deze bedragen zijn exclusief BTW. Bij de opgenomen investeringen vermeldt het PBL niet wat het uitgangslabel is van deze gemiddelde woningen.

Als we veronderstellen dat 50% van vóór 2030 1,5 miljoen te verduurzamen woningen particulier eigendom is, dan is voor deze groep tot 2030 een totale investering van circa € 11,3 miljard nodig om deze woningen naar label A te brengen, gegeven een gemiddelde investering van € 12.500,- per woning exclusief BTW en dus € 15.125,- inclusief BTW zoals geschat door het EIB.

<sup>9</sup> EIB, Economisch Instituut voor de Bouw, Klimaatbeleid en de gebouwde omgeving, van ambities naar resultaten, mei 2018.

<sup>10</sup> Bijna Energieneutrale Gebouwen.

<sup>11</sup> Achtergronddocument Effecten Ontwerp Klimaatakkoord: Gebouwde omgeving, Planbureau voor de Leefomgeving, 19 april 2019, p. 17



### 3. De business cases van verduurzaming van de particuliere woningvoorraad en woonlastenneutraliteit

Woonlastenneutraliteit is van groot belang voor de verduurzamingsopgave omdat betaalbaarheid een grote rol speelt bij de implementatie. Een ingreep is woonlastenneutraal, wanneer de resulterende toekomstige besparingen op de energielasten, rekening houdend met een zeker risico in het realiseren van die besparingen, opwegen tegen de financieringslasten van de

investering in verduurzaming van een woning.

Om de benodigde investering en resulterende besparing van verschillende

duurzaamheidsingrepen te bepalen, raadplegen wij de energiebesparingsverkenner (EBV)<sup>12</sup> van het RVO.

Per woningtype en per labelsprong verschillen de investering en energiebesparing en daarmee is ook de mate van woonlastenneutraliteit variërend. Om deze reden analyseren wij vijf woningtypen en vijf vertrekpunten wat betreft energielabel, zoals weergegeven in figuur 5. De cijfers geven aan

welke investering nodig is om een woning van een startlabel naar label A te brengen én gasloos te maken, en welke maandelijkse besparing op de energielasten dat oplevert. Zo is voor een meergezinswoning (MGW) met label G een investering nodig van € 16.200,- en levert dit een maandelijkse besparing op van € 91,-. Voor een vrijstaande eengezinswoning (EGW) met label G is een investering nodig van € 33.300,- en levert dit een maandelijkse besparing op van € 321,-.

Investering (€)	G	E	D	C	B
MGW	16.200	14.800	14.000	13.800	10.900
EGW-rij	23.000	18.300	15.400	13.800	13.800
EGW-hoek	27.500	18.800	15.700	12.500	12.500
EGW-2 <sup>^</sup> 1kap	28.300	15.300	14.500	12.500	12.500
EGW-vrij	33.300	20.700	17.500	11.100	11.100

Besparing per maand (€)	G	E	D	C	B
MGW	91	66	38	36	30
EGW-rij	213	134	100	57	52
EGW-hoek	212	175	89	50	39
EGW-2 <sup>^</sup> 1kap	222	153	83	50	43
EGW-vrij	321	180	117	74	46

Figuur 5: Investerings en besparingen per maand woningtypen en uitganglabel.

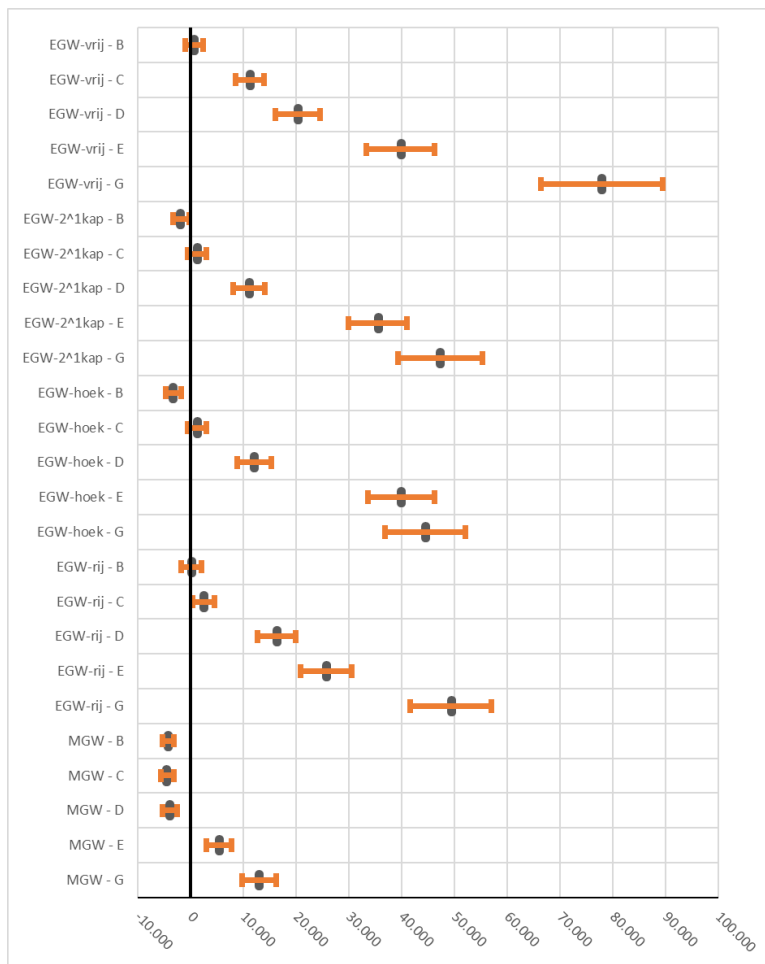
Als beoogd resultaat van de verduurzaming gaan wij uit van een pakket aan ingrepen dat leidt tot een aardgasvrije woning met energielabel A.

Wij gaan niet uit van nog verdergaande maatregelen om bijvoorbeeld tot BENG of ENG niveau te komen. De investeringen zijn dan dusdanig hoog dat woonlastenneutraliteit in vrijwel alle gevallen niet rendabel is. Bovendien staan de marginale opbrengsten van verdere verduurzaming van label A naar (B)ENG volgens ons niet in verhouding tot de marginale kosten. Dat is analoog aan de business cases in dit hoofdstuk: de marginale opbrengsten van de eerste labelstappen zijn aanzienlijk hoger dan die van bijvoorbeeld een stap van label B naar label A.

<sup>12</sup> [www.energiebesparingsverkenner.nl](http://www.energiebesparingsverkenner.nl).

Naast deze specifieke uitgangspunten, hanteren wij tevens een aantal algemene uitgangspunten.

- Wij gaan uit van een looptijd van de financiering van 30 jaar.
- Wij rekenen met vervanging van installaties na een periode van 15 jaar.
- Wij hanteren de indexen voor energiekostenstijging (2,5% per jaar), de disconteringsvoet (3,5%) en het rentepercentage (2,5%) zoals gebruikt in de Energiebesparingsverkenner. De disconteringsvoet is hoger dan de financieringsrente. Dit betekent dat in de berekening rekening wordt gehouden het risico op het niet volledig halen van de geprognosticeerde besparing op de energielasten.



Figuur 6: Netto contante waarde verduurzaming naar label A per type en label exclusief het effect op de waarde.

het Klimaatakkoord. Het akkoord zet in op kostenreductie als gevolg van opschaling maar noemt daar geen getal bij. Het achtergrond document van het PBL noemt in tabel 11 wel kostenreductie voor verschillende systemen<sup>13</sup>. Wij hanteren op basis van deze tabel een voorzichtige aanname van kostendaling van 20% tot 2030<sup>14</sup>.

- Wij laten daarnaast een mogelijke waardesprong van de woning als gevolg van verduurzaming buiten beschouwing.
- Wij berekenen vervolgens de netto contante waarde van toekomstige besparingen en kosten van vervanging. Is de netto contante waarde van de energiebesparingen hoger dan de aanvangsinvestering, dan is de business case rendabel. Is die lager, dan is de business case onrendabel en is er sprake van een onrendabele top.

De bandbreedte van de resultaten zoals weergegeven in figuur 6, laat zien dat voor woningen met een energielabel D of slechter de business case rendabel is en de toekomstige besparingen opwegen tegen de investering.

<sup>13</sup> Achtergronddocument effecten ontwerp Klimaatakkoord: gebouwde omgeving, PBL 19 april 2019, p. 27.

<sup>14</sup> Omgerekend resulteert de daling tot 2030 in een jaarlijkse daling van circa 1,8% per jaar vanaf 1 januari 2019.

Voor woningen met een energielabel van C of beter, is dit echter niet het geval of is de netto contante waarde maar net positief. Dit laatste is problematisch omdat een lager uitvallende energiebesparing de business case negatief kan maken. Voor vijf combinaties van typen en labels is de business case sowieso negatief: twee-onder-één-kap-eengezinswoningen met startlabel B, hoek-eengezinswoningen met startlabel B en meergezinswoningen met startlabels B, C en D.

Wij concluderen dat het bereiken van woonlastenneutraliteit voor een deel van de bewoners geen probleem zal zijn, voornamelijk bij een slechter uitgangsenergielabel. Toch zijn het vaak de gezinnen in een (energetisch) slechtere woning die niet de leencapaciteit of hypotheekruimte hebben om de relatief grote investeringen zelf te financieren. Deze huishoudens hebben daarom mogelijk een financieringsprobleem.

Voor woningen met een beter energielabel geldt echter het tegenovergestelde. Bewoners van deze woningen zijn beter in staat de ingrepen te betalen en te financieren, maar daarbij zullen de baten niet altijd opwegen tegen de lasten en deze bewoners zullen dus minder snel beslissen om de investering te doen.

## 4. Het effect van verduurzaming op de woningwaarde en de woningmarkt

### 4.1. Ex-post<sup>15</sup> onderzoek waarde effect van verduurzaming

Naast de besparing van energielasten vertaalt een investering zich ook in een hogere verkoopprijs ten opzichte van een gelijke woning zonder de verduurzaming. Dirk Brounen (TIAS) doet hier sinds 2016 jaarlijks onderzoek naar en concludeert dat de doorsnee woning mét label A een prijsstijging van ruim € 6.000,- kan opleveren, terwijl een ongunstig label G de transactieprijs gemiddeld met € 12.000,- drukt met uitschieters tot ruim € 21.000,-<sup>16</sup>.

Calcasa<sup>17</sup> voerde in 2018 een soortgelijk onderzoek uit en kwam tot overeenkomstige verschillen in transactiepreizen. In figuur 7 zijn waardesprongen weergegeven van verschillende labelsprongen. De tabel laat het effect zien van een sprong naar een beter label. In de eerste kolom staat dit doellabel. De drie volgende kolommen laten zien hoeveel sprongen nodig zijn.

Voorbeeld: de eerste rij gaat over verduurzaming naar label A. Komt de woning van B dan is er 1 labelsprong en is het effect 0,5%, komt de woning van C (2 labels) dan is het effect 1,4%, komt de woning van D of lager (3 of meer labels) dan is het effect 2,7%. Vanwege deze systematiek zijn de lege cellen in de tabellen te verklaren. Zo is label F alleen met 1 labelsprong te bereiken en niet met 2 of meer sprongen omdat G het laagste label is.

Nieuw label	T.o.v. van 1 label lager	T.o.v. 2 labels lager	T.o.v. 3 labels lager
A	0,5%	1,4%	2,7%
B	1,3%	2,2%	3,5%
C	1,9%	2,3%	3,7%
D	1,5%	2,5%	3,8%
E	1,7%	3,2%	-
F	2,3%	-	-

Figuur 7: Overzicht waardeverschil op basis van 1,2 of 3 labelsprongen. Bron Calcasa, bewerking Consumentenbond.

In figuur 8 laten we een eigen bewerking zien van de resultaten van het Calcasa onderzoek. Nieuwe labels staan in de rijen, de oude uitganglabels in de kolommen. Voor de effecten van G naar A en van E naar A maakten wij eigen aannamen.

Nieuw label	Oud label							
	A	B	C	D	E	F	G	
A	-	0,5%	1,4%	2,7%	4,0%	n.b.	5,5%	Fakton aanname
B	-	-	1,3%	2,2%	3,5%	n.b.	n.b.	
C	-	-	-	1,9%	2,3%	3,7%	n.b.	
D	-	-	-	-	1,5%	2,5%	3,8%	Drie stappen
E	-	-	-	-	-	1,7%	3,2%	Twee stappen
F	-	-	-	-	-	-	2,3%	Eén stap
G	-	-	-	-	-	-	-	

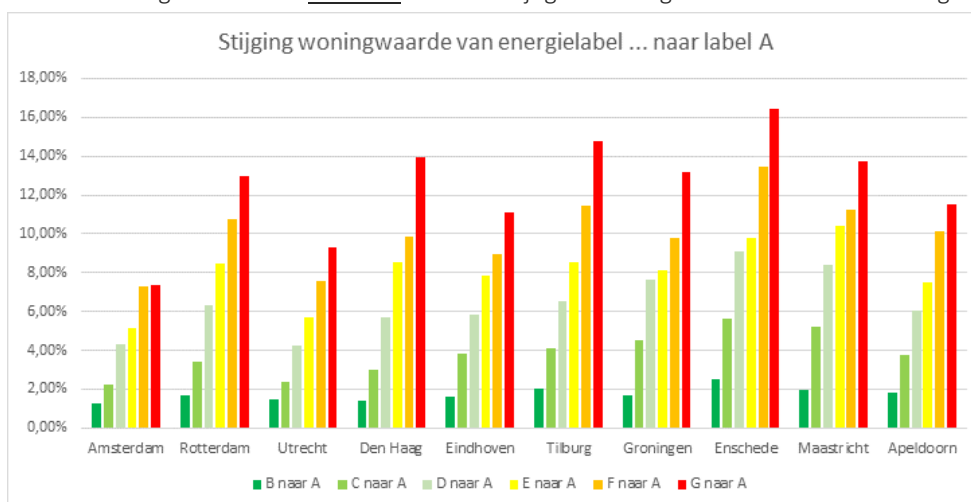
Figuur 8: Bewerking en aanvulling door Fakton van onderzoek Calcasa

<sup>15</sup> Ex post is Latijn voor achteraf of na afloop. Een ex post onderzoek wordt uitgevoerd als het onderwerp van evaluatie reeds afgelopen is.

<sup>16</sup> Dirk Brounen – ‘Ruim 6.000 euro prijspremie voor groen gelabelde woning’, link: [https://www.tias.edu/docs/default-source/Kennisartikelen/labelimpactreport\\_2017i-\(tias\).pdf?Status=Temp&amp%3Bsfvrsn=2](https://www.tias.edu/docs/default-source/Kennisartikelen/labelimpactreport_2017i-(tias).pdf?Status=Temp&amp%3Bsfvrsn=2)

<sup>17</sup> Calcasa – ‘Beter energielabel leidt tot 2% hogere verkoopprijs woning’, link: <https://www.calcasa.nl/nieuws/20verduur18-q2-wox-kwartaalbericht-beter-energielabel-leidt-tot-2-hogere-verkoopprijs-woning>

Een derde relevant onderzoek is uitgevoerd door Altum AI.<sup>18</sup> Dit bedrijf gebruikt big data en machine learning technieken voor analyses. Zij ontwikkelden het model Ecowaarde waarmee ze het effect van verduurzaming op de woningwaarde kunnen bepalen. In juni 2019 publiceerde Altum AI resultaten. Het diagram in figuur 9 is een bewerking van de cijfers uit deze



Figuur 9: Waardeffecten verduurzaming onderzoek Altum AI, bewerking Fakton

publicatie. De door Altum AI gemeten effecten zijn groter dan die van Calcasa en kunnen oplopen tot een stijging van de woningwaarde met ruim 16% bij een sprong van label G naar label A. De effecten zijn minder sterk in steden als Amsterdam en Utrecht maar liggen daar nog steeds rond de 7%. Dat het effect in deze steden minder is, is te verklaren doordat ten eerste de basiswaarde in deze steden hoger ligt en ten tweede doordat de woningmarkt in deze steden gespannen is waardoor kopers minder naar de kenmerken van de woning kijken.

Het verschil tussen de resultaten van het onderzoek van Calcasa en dat van Altum AI geven wij weer in figuur 10. De verschillen zijn aanzienlijk en hebben een substantieel effect. Stel een woning met label G heeft een waarde van € 300.000,-, dan is het gevolg van verbetering naar label A volgens Calcasa € 16.200 (5,5%) en volgens Altum AI € 37.200,- (12,4%).

	Calcasa	Altum AI
B naar A	0,5%	1,7%
C naar A	1,4%	3,8%
D naar A	2,7%	6,4%
E naar A	4,0%	8,0%
G naar A	5,5%	12,4%

Figuur 10: Verschil op hoofdlijnen tussen twee onderzoeken.

Onderzoek naar het effect van verduurzaming is een relatief nieuw terrein. In de toekomst zal meer onderzoek gedaan worden en zullen meer resultaten beschikbaar komen zodat het inzicht in het waarde-effect nauwkeuriger wordt<sup>19</sup>.

Wij concluderen dat verduurzaming een niet te verwaarlozen effect heeft op de woningwaarde. Over de omvang van dit effect verschillen de uitkomsten van de genoemde onderzoeken. Maar in de meeste gevallen wordt een gemiddeld effect van 2% tot 3% genoemd.

Voor de stelling dat de waarde van een woning één op één toeneemt met de investering in verduurzaming zien wij geen bewijs.

Omgekeerd blijkt uit onderzoek dat voor niet-verduurzaamde woningen een negatief effect op de woning optreedt. Dit heeft consequenties, onder meer wanneer in de toekomst mogelijk enige vorm van verplichting komt woningen te verduurzamen en gasloos te maken.

<sup>18</sup> 2019, Altum AI, "Woningwaarde stijgt tot wel 16% bij verduurzaming", <https://altum.ai/woningwaarde-stijgt-tot-wel-16-bij-verduurzaming/>

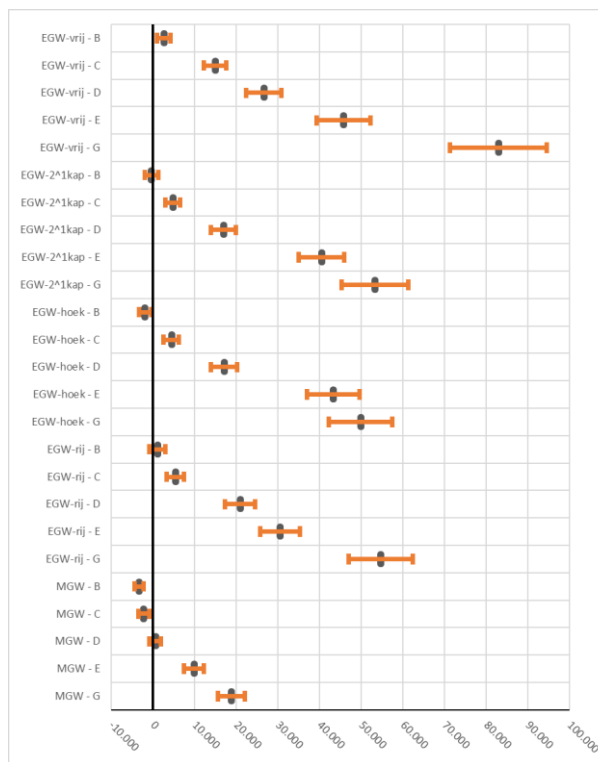
<sup>19</sup> Wij merken op dat op dit moment nog geen onderzoeken beschikbaar zijn naar de waarde effecten van verduurzaming in combinatie met erfpacht. Nader onderzoek hiernaar is onder meer gewenst om eventuele niet-rationele effecten bij kopers (erfpacht) uit te kunnen sluiten.

## 4.2. Ex-post waarde effect in business case verduurzaming

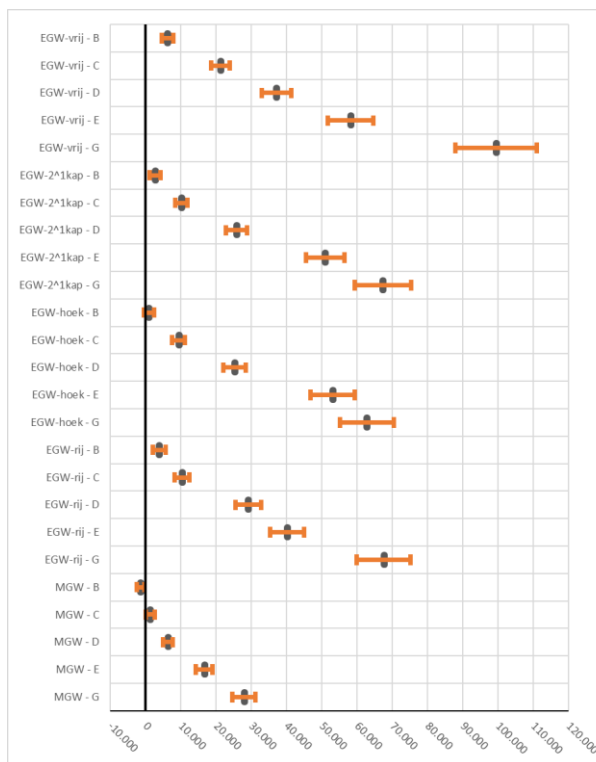
De gemiddelde waarde­stijging bij verduurzaming, met als resultaat één label beter dan voorheen, is volgens de conservatievere inschatting van Calcasa 1,2% van de woningwaarde vóór ingrijpen. Bij een gemiddelde woningwaarde van € 300.000,- levert dit een waarde­stijging van € 3.600,- op. Naarmate de labelsprong groter wordt, wordt ook het effect in waarde­stijging groter. Voor dezelfde woning die van label D drie of meer labels verbetert is de waardesprong gelijk aan 3,8%, dat is € 11.400,- op een woningwaarde van € 300.000,-.

Deze waarde­stijging hebben wij vervolgens aanvullend meegenomen in de berekening van de NCW van de verduurzaming van de woningen uit het vorige hoofdstuk over de business case van verduurzamen. Hierbij hanteren wij twee aannamen voor de huidige woningwaarde; een gemiddelde woningwaarde van € 2.000,- per m<sup>2</sup> voor een woning in een gebied met lagere prijzen, en een hogere woningwaarde van € 4.000,- per m<sup>2</sup> in een gebied met hogere prijzen. Doel van deze aannamen is te laten zien wat het verschil is voor lager en hoger geprijste woningen.

Het effect van het inrekenen van deze waarde­stijging is dat alle woningtypen een beter resultaat hebben. Dit is echter voornamelijk het geval voor woningen die reeds een positief resultaat hadden. De woningen met een lager energielabel als uitgangspunt hebben een betere business case op basis van uitsluitend de energiebesparingen en ontvangen daarnaast ook het grootste percentuele voordeel in waarde­stijging. Een woning met label B of C heeft minder besparing en tevens een minder grote waarde­stijging. Dit zorgt ervoor dat de business cases van deze reeds betere woningen niet substantieel beter worden en een aantal van de business cases, ook inclusief het waarde-effect van verduurzaming, nog rode cijfers laat zien.



Figuur 11: Netto contante waarde investering inclusief waardesprong bij woningwaarde van € 2.000/m<sup>22</sup>



Figuur 12: Netto contante waarde investering inclusief waardesprong bij woningwaarde van € 4.000/m<sup>2</sup>

### 4.3. Ex-ante<sup>20</sup> waarde effect verduurzaming

Op de vraag in hoeverre investeringen in duurzaamheidsmaatregelen in de toekomst tot een waardeverhoging van woningen leiden, is ons inziens op dit moment geen eensluidend antwoord te geven.

De waarde van woningen hangt immers af van verschillende indicatoren, waarvan de locatie, de oppervlakte van de woning en de kavel waarop de woning staat de meeste belangrijke zijn. Andere kenmerken zoals architectuur, afwerkingsniveau en het energielabel dragen ook bij, maar de impact op de waarde hangt sterk af van de weging ten opzichte van andere factoren. De grondcomponent en de basisprijs per vierkante meter van een woning in hartje Amsterdam liggen op een dusdanig hoog niveau, dat verschillen in afwerkingsniveau en/of een verschil in energielabels, met in het verlengde daarvan de omvang van de energielasten, slechts een relatief beperkte bijdrage leveren aan de woningwaarde. In andere regio's, waar de grondprijzen en de basisprijzen per vierkante meter woning (fors) lager liggen, dragen afwerkingsniveau en energielabel/energielasten relatief meer bij aan de totale waarde van de woning.

Op het moment dat een eigenaar de verplichting zou krijgen om de woning te verduurzamen, voor een investeringsbedrag van tussen de € 25.000 en € 75.000, dan betekent dit ook dat de ene eigenaar qua hypotheeklasten naar verhouding een sterkere stijging voor zijn rekening krijgt dan een andere woningeigenaar. Daar staat echter tegenover dat beide huiseigenaren, uitgaande van situatie waarin ze beschikken over dezelfde financieringsmogelijkheden en een vergelijkbaar energieverbruik hebben, in euro's dezelfde toename van hypotheeklasten en besparing van energielasten hebben.

<sup>20</sup> Ex ante is Latijn voor van tevoren. Beschouwingen 'ex ante' vinden dus vooraf plaats waarbij toekomstige omstandigheden moeten worden ingeschat.

In een theoretische situatie waarin een woningeigenaar verplicht is om de woning te verduurzamen en die verduurzaming op dezelfde wijze moet uitvoeren (geen keuze tussen koop/lease en tussen individuele oplossingen en aansluiting op collectieve voorzieningen) en de besparing op de energielasten net zo groot is als de toename van de hypotheeklasten voor de investering in een energiepakket, zou dat er theoretisch toe moeten leiden dat de waarde van de woning toeneemt met het totale investeringsbedrag voor de verduurzaming. Het is zelfs voorstelbaar dat een woning die nog niet is verduurzaamd, op het moment dat de verplichting ontstaat, in waarde daalt, vanwege het geld, tijd en energie die een koper dan nog in de verduurzaming moet stoppen. Marktbewijs zal zich in de (nabije) toekomst aandienen. Vooralsnog is het niet mogelijk om deze voorspelling te staven met harde cijfers.

Vanwege de afhankelijkheid tussen de omvang van het investeringsbedrag en de waarde van de woning, zal de waardestijging in euro's tussen verschillende woningen op een gelijk niveau liggen, maar de procentuele stijging van de waarde zal wel substantieel verschillen. De impact van een investering van € 50.000, die volledig in de waarde terugkomt, op een woning van € 500.000, bedraagt 10%. Op een woning van € 250.000 is dit 20%.

Wij verwachten dat deze ontwikkeling op de woningwaarde met name zal optreden op het moment dat de overheid particulieren verplicht om de woning te verduurzamen en woningeigenaren door goede voorlichting over de relatie tussen de investering en de besparingen op de energielasten, de bereidheid zullen tonen om de kostprijs van het energiepakket te betalen.

Op dit moment ontbreekt bij particulieren vaak nog de urgentie om duurzaamheidsinvesteringen te doen en bestaat bij hen ook nog onduidelijkheid over de omvang van de investering, de financieringsmogelijkheden, de prestatie van verschillende systemen en de daarmee gepaard gaande impact van de investering op de totale huisvestingslasten en de opbrengstpotentie van het energiepakket bij verkoop van de woning.

Deze factoren dragen er ons inziens toe bij, dat het effect van verduurzamen op de woningwaarde, op dit moment sterk verschilt.

- Particulieren accepteren de extra investering in duurzaamheid bij nieuwbouwwoningen, omdat het alternatief, een woning met dezelfde kenmerken zonder duurzaamheidspakket, vaak ontbreekt:
  - Hierbij hebben wij tot op heden wel de ervaring dat particulieren in de regel de voorkeur hebben voor de 'standaard optie'. Als particulieren als 'standaard optie' een woning krijgen aangeboden die voldoet aan het bouwbesluit en als aanvullende optie nul-op-de-meter kunnen kiezen, dan kiest het merendeel voor de woning die voldoet aan het bouwbesluit. Geldt de nul-op-de-meter woning als 'standaard optie', dan lijkt het meeverkopen van de extra duurzaamheidsmaatregelen bovenop de eisen die het bouwbesluit stelt, nauwelijks een drempel.
  - Bij doorverkoop van recent gerealiseerde nieuwbouwwoningen met en zonder gasaansluiting lijkt tevens een prijsverschil te ontstaan dat overeenkomt met het verschil in investering in de aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Vanwege het feit dat woningen met deze kenmerken pas sinds kort beschikbaar zijn op de markt en slechts in een paar regio's, is nog niet hard te maken dat dit effect overall optreedt.
  - Bewustwording van particulieren, mede ingegeven door een goede informatieverstrekking door woningontwikkelaars en meer bewijs van de werking van duurzaamheidsmaatregelen en besparing op de energierekening, dragen hieraan bij.
- In de bestaande voorraad is onder particulieren tot op heden een lagere bereidheid om de woning te verduurzamen. Mogelijk heeft dit te maken met het ontbreken van urgentie in combinatie met onzekerheid over de omvang van de investering, de besparing op energielasten, onduidelijkheid rond



regelgeving en bijdragen van overheden en terugverdienmogelijkheden bij verkoop van de woning. Hierbij speelt ook de verhouding van de investering in duurzaamheid tot de totale woningwaarde een rol. Als de verduurzaming 'slechts' een investering van 5% van de woningwaarde vraagt, dan zal een koper dit in de regel gemakkelijker accepteren dan een situatie waarin de investering in duurzaamheid 20% van de woningwaarde bedraagt omdat een koper een dergelijk hoge investering als risicovol beschouwt.

Wij verwachten dan ook dat dit ertoe leidt dat het effect van verduurzaming op de woningwaarde afhangt van de risicoperceptie van de woningeigenaar. En aangezien die perceptie per situatie verschilt, zal het effect van verduurzaming op de woningwaarde ook per situatie verschillen.

Wel verwachten wij dat de effecten op de woningwaarde uniformer zullen worden, als het moment dat particulieren verplicht worden om de woning te verduurzamen dichterbij komt en het bewustzijn en de kennis met betrekking tot de werking van de verschillende duurzaamheidsmaatregelen en de verhouding tussen investering en besparing van energiekosten toeneemt.

Ter vergelijking: een woning op eigen grond en een woning op erfpacht waarbij de canon voor een bepaalde periode is afgekocht, zou in theorie ook een andere prijs moeten hebben. Het verschil in prijs tussen beide woningen hangt af van de resterende looptijd van de periode waarvoor de erfpacht is afgekocht. Uit de transactiecijfers van woningen blijkt echter dat particulieren hier in de regel niet voor differentiëren als het moment dat opnieuw moet worden betaald voor de erfpacht verder dan 10 tot 15 jaar in de toekomst ligt. Het verschil in woningwaarde neemt echter substantieel toe op het moment dat het betalingsmoment (verplichting) voor de hernieuwde afkoop of herziening van het canon van erfpacht dichterbij komt.

Dit gedrag/effect zal ons inziens ook in relatie tussen de woningwaarde en de verplichting tot verduurzaming op gaan treden. De exacte aard en omvang kunnen wij niet bepalen, omdat marktbewijs tot op heden ontbreekt.

Hoewel een koper niet alleen door rationele motieven wordt gedreven zou het waardeverschil, ook als er geen sprake is van een verplichte verduurzaming, tussen een verduurzaamde en een niet verduurzaamde woning bestaan uit de netto contante waarde van het verschil in energielasten tussen de twee woningen.

Bij een verduurzaming die voldoet aan woonlastenneutraliteit impliceert dit voor twee voor het overige identieke woningen, dat de waarde van de niet-verduurzaamde woning lager is dan die van de reeds verduurzaamde woning. In dat geval is het waardeverschil wel gelijk aan de hoogte van de investering die in de niet-verduurzaamde woning moet worden gedaan om dezelfde energielasten te bereiken als de verduurzaamde woning. Als taxateurs in hun waarderingen en taxaties meer rekening houden met de woonlasten, in dit geval specifiek de energielasten, dan zal deze rationele overweging een grotere rol gaan spelen. Dat neemt niet weg dat er, zoals hierboven toegelicht, voor een koper ook andere overwegingen een rol spelen die deze rationele overweging mitigeren.

Wij verwachten dat de effecten van verduurzaming op de woningwaarde uniformer worden, wanneer woningeigenaren zowel een grotere urgentie ervaren om hun woning te verduurzamen (bijvoorbeeld door een verplichting vanuit de overheid) als meer kennis hebben over de werking van de verschillende duurzaamheidsmaatregelen, beschikbare subsidies en financieringsmogelijkheden en de verhouding tussen de investeringshoogte en de te bereiken besparingen op de energiekosten. Wanneer de besparing op de energielasten net zo groot is als de toename van de financieringslasten voor de verduurzaming (woonlastenneutraliteit), zou dat er theoretisch toe moeten leiden dat de waarde van de woning toeneemt conform de investering in verduurzaming. Ook is het voorstelbaar dat nog niet verduurzaamde woningen in waarde dalen op het moment dat een verplichting om te verduurzamen ontstaat.

## 5. Gebouwbonden financiering

### 5.1. Wat is gebouwbonden financiering?

Bij een gebouw- of objectgebonden financiering is de financiering niet aan het subject (de eigenaar), maar aan het object (de woning) gekoppeld. Bij verkoop van de woning gaan de resterende schuld en de betalingsverplichtingen met het object mee naar de nieuwe eigenaar. De eigenaar is aansprakelijk voor deze schuld. Bij verkoop van de woning gaat ook die aansprakelijkheid over op de nieuwe eigenaar. De gebouwbonden financiering is opgenomen in het Klimaatakkoord als onderdeel van een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke én verantwoorde financieringsmogelijkheden.

### 5.2. Waarom gebouwbonden financiering?

Argumenten voor een gebouwbonden financiering zoals uit ons onderzoek naar voren gekomen zijn:

- Ggf ontzorgt een eigenaar omdat de eigenaar aflossing en rente op financiering slechts betaalt zolang deze zelf in de woning woont en omdat er zekerheid is dat bij verkoop de financiering door de nieuwe eigenaar wordt overgenomen.
- De financieringsruimte voor ggf wordt in belangrijke mate aan de woning en de verbeterde energieprestatie gekoppeld, in plaats van aan de financiële positie van de eigenaar.
- Doordat de ggf lening niet geheel hoeft te worden afgelost door de huidige eigenaar die de ggf aangaat, ervaart deze mogelijk minder noodzaak om de investering terug te verdienen via een hogere woningwaarde.
- Doordat de financiering gebonden is aan een gebouw is het mogelijk de financieringslasten over een langere termijn te spreiden en op die manier beter aan te laten sluiten op de energiebesparing die mede als gevolg van de te financieren investering wordt gerealiseerd.  
Ggf maakt het mogelijk de financieringslasten over een lange periode van 30 jaar te verdelen waardoor de lasten beter op te brengen zijn<sup>21</sup>.

### 5.3. Overzicht vormen van gebouwbonden financiering

Diverse vormen van gebouwbonden financiering zijn nog in ontwikkeling. De hieronder genoemde varianten zijn op dit moment dan ook nog niet in de praktijk toegepast.

#### 5.3.1. Ggf via erfpachtmodellen

In dit document richten wij op ons specifiek op vormen van ggf waarbij de financiering gebaseerd is op de verkoop van het bloot eigendom van een deel van de woning gecombineerd met het vestigen van een recht van erfpacht in combinatie met een afhankelijk, aan het erfpacht verbonden, opstalrecht.

Momenteel zijn twee, onderlinge verschillende, varianten hiervan in ontwikkeling: Bodemwende en Duurzaam Wonen. Deze producten beschrijven wij in het volgende hoofdstuk.

#### 5.3.2. Ggf via aanpassing van het Burgerlijk Wetboek

Het Rijk neemt zich voor een wettelijk kader te creëren op basis waarvan kredietverstrekkers gebouwbonden financieringsvormen kunnen aanbieden. Voor een brede toepasbaarheid is een nieuwe wettelijke grondslag in het Burgerlijk Wetboek in combinatie met een wijziging van de Kadasterwet nodig. Het gaat dan om een generieke wettelijke grondslag waarmee de financiering kan worden gekoppeld aan de woning, naar analogie van de kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 BW). Naar verwachting zal deze wetgeving voor 2022 gereed zijn.

---

<sup>21</sup> In ons gesprek met vertegenwoordigers van banken werd gesteld, dat mits aan voorwaarden wordt voldaan die ook voor ggf gelden en er sprake is van een garantie op woonlastenneutraliteit, banken bereid zijn verduurzaming hypothecair te financieren met een lange looptijd van maximaal 30 jaar. Het argument van het over een lange periode spreiden van de lasten is dan niet uniek voor ggf. Uiteraard zal bij verkoop van het huis een hypothecaire lening afgelost moeten worden. Daarin onderscheidt ggf zich van een hypothecaire financiering.

Er zijn nog geen specificaties bekend van aanbiedingen voor een vorm van ggf gebaseerd op aanpassing van het Burgerlijk Wetboek.

Echter: omdat deze financiering geen lening is met een hypothecaire zekerheid, is het aannemelijk dat de rentetarieven hoger zullen liggen dan de rentetarieven voor hypotheekleningen. Hoeveel hoger, dat is nog niet bekend.

### 5.3.3. Overige vormen van ggf

- Sommige gemeenten<sup>22</sup> onderzoeken of organiseren pilots voor de financiering van verduurzaming via baatbelasting: de gemeente financiert daarbij de verduurzaming en verrekent de financiering via de baatbelasting met de woningeigenaar.
- Duurzaamheidsinvesteringen door een VvE in gemeenschappelijke bouwdelen worden door de VvE gefinancierd uit opgebouwde reserves of leningen bij het Nationaal Energie Bespaarfonds (NEF) en via de bijdrage VvE verrekend met de eigenaar. Een volgende eigenaar is gebonden aan deze bijdrage en daarmee is sprake van gebouwgebonden financiering.

### 5.3.4. Relatie gebouwgebonden financiering tot andere vormen van financiering

Als de primaire vraag of een particuliere woningeigenaar de woning wenst te verduurzamen positief is beantwoord, dan kan de eigenaar de benodigde investering op verschillende manieren financieren. In hoofdstuk 2 namen wij een lijst op met mogelijkheden tot financieren.

Of de woningeigenaar bereid is te investeren in verduurzaming is een andere vraag. Recent onderzocht het NIBUD de bereidheid van huiseigenaren om hun woning te verduurzamen. De kernconclusie in het rapport onder de titel "Verduurzaming: een heilig huisje in aanbouw? Obstakels van huiseigenaren in beeld"<sup>23</sup> is:

*"43 procent van de Nederlandse huiseigenaren is niet van plan binnen nu en vijf jaar de woning te verduurzamen. Belangrijkste reden hiervoor is dat zij niet weten welke financiële regelingen zij vanuit de overheid kunnen verwachten. Daarnaast denken huiseigenaren dat het verduurzamen van huizen in de toekomst goedkoper wordt. Door te wachten met verduurzaming, hebben eigenaren nu mogelijk onnodig hoge energierekeningen en lopen zij het risico dat hun huis minder waard wordt."*

Als de huiseigenaar bereid is tot investeren, dan kan deze de investering financieren uit een combinatie van de volgende middelen buiten gebouwgebonden financiering.

- **Spaargeld**

Volgens gegevens van het CBS ligt de mediaan voor de vermogensopbouw van huiseigenaren, buiten de waarde van de eigen woning en de schuld op de eigen woning, op de volgende bedragen:

- Bank- en spaartegoeden: € 24.000,-
- Effecten: € 19.000,-
- Studieschulden: € 7.000,-
- Overige schulden: € 3.000,-

Het mediane netto vermogen is daarmee € 33.000,-. De helft van de woningeigenaren heeft minder, de andere helft meer. Spaargeld is met name voor de tweede groep een optie tot financieren.

- **Aanvullende hypotheek**

Helaas is geen recent onderzoek beschikbaar naar de financiële positie van huiseigenaren en meer specifiek de omvang van de restschuld van de hypothecaire lening in relatie tot de waarde van het

<sup>22</sup> Gemeente Eemnes: pilot voor 10 woningen, regio Gooi en Vechtstreek: experimentele fase.

<sup>23</sup> NIBUD, mei 2019, Verduurzaming: een heilig huisje in aanbouw?

onderpand. Het meest recente openbare onderzoek hiernaar dateert uit 2016 en is, gegeven de recente prijsontwikkelingen op de woningmarkt, niet meer actueel.

- Experts schatten echter dat een substantieel percentage van de huiseigenaren op dit moment voldoende overwaarde heeft om verduurzaming via een aanvullende hypotheek te financieren.
  - Daar komt bij dat de LTV-norm voor verduurzaming 106% in plaats van 100% is<sup>24</sup>. Tevens is extra financiering mogelijk voor verduurzamingsmaatregelen (hierbij geldt in alle gevallen een toetsinkomen van minstens € 33.000,-). De wijzigingsregeling hypothecair krediet 2019<sup>25</sup> vermeldt in artikel 4 dat € 25.000,- buiten beschouwing kan worden gelaten voor een nul-op-de-meterwoning waarbij een energieprestatiegarantie van minstens tien jaar is afgegeven. Voor een woning met een EPC<sup>26</sup> kleiner of gelijk aan 0 kan € 15.000,- buiten beschouwing gelaten worden, ook zonder garantie. De leenruimte wordt in deze gevallen met de genoemde bedragen vergroot. Voor woningen met een EPC kleiner of gelijk aan 0,6 of met een geldig energielabel A++ is € 9.000,- extra leenruimte. Deze € 9.000,- geldt ook voor bepaalde energiebesparende voorzieningen.
  - In onze gesprekken gaven banken aan dat indien er een garantie is op woonlastenneutraliteit, een aanvullende hypotheek mogelijk is en ook met een looptijd van 30 jaar.
  - Voordeel voor de huiseigenaar is dat de hypotheekrente en de kosten die gepaard gaan met het aangaan van de lening fiscaal<sup>27</sup> aftrekbaar zijn. Waarbij de lening aangewend dient te worden voor de verbetering of het onderhoud van de eigen woning en dient te voldoen aan de aflossingseisen, de voorwaarden van de eigenwoningregeling en de regels rond de eigenwoningreserve.
- **Niet hypothecaire leningen**  
De huiseigenaar kan desgewenst ook geld lenen zonder hypothecair onderpand. Dat kan via het NEF<sup>28</sup> maar ook op andere wijze. De rente van het NEF is relatief laag. De looptijden worden onder voorwaarden tot 30 jaar verlengd. Op het moment dat de lening gebruikt wordt voor verbouwing van het eigen huis en voldoet aan de eisen voor een eigenwoningschuld dan valt deze in box 1 van de inkomstenbelasting en is de rente daar aftrekbaar. Voldoet de schuld niet aan de voorwaarden voor een eigenwoningschuld dan valt deze in box 3 van de inkomstenbelasting en dan levert deze een besparing op de vermogensrendementsheffing op.
  - **Subsidies**  
Indien een huiseigenaar, ondanks een besparing op de energielasten, niet in staat is om de investering gedeeltelijk of geheel te financieren, dan kan een overheid besluiten om een deel van de investeringen te subsidiëren of een aanvullende faciliteit regelen.

In onderstaande tabel zetten we de verschillende financieringsvormen naast elkaar.

	Spaargeld	Aanvullende hypotheek	Consumptief krediet	Subsidie	Ggf
<b>Toegang</b>	Ca. 50% huiseigenaren.	70%-80% huiseigenaren.	Iedereen met leenruimte.	Afhankelijk van beleid.	Iedereen onder voorwaarden.

<sup>24</sup> Tijdelijke regeling hypothecair krediet, geldend vanaf 1 januari 2019.

<sup>25</sup> Regeling van de Minister van Financiën van 1 november 2018. Staatscourant, 9 november 2018.

<sup>26</sup> Energieprestatiecoëfficiënt.

<sup>27</sup> Voor wat betreft de fiscale aspecten gaan wij in dit onderzoek en rapport uit van een particuliere woningbezitter voor wie de te verduurzamen woning een eigen woning (box 1) betreft.

<sup>28</sup> Nationaal Energiebespaarfonds.

<b>Rente lening</b>	Geen.	Afhankelijk looptijd circa 2% tot 3%.	Hoger dan hypotheekrente.	Nvt.	Circa 1,5% voor ggf-erfpacht. Tarieven ggf-bw nog niet bekend.
<b>Transactiekosten</b>	Geen.	Gemiddeld.	Gemiddeld.	Laag	Hoog.
<b>Fiscaal box 1</b>	Nvt	Ja, mits lening aangewend voor verbetering of onderhoud eigen woning, wordt voldaan aan aflossingseisen en valt binnen eigenwoning-regeling en eigenwoning-reserve.	Ja, mits lening aangewend voor verbetering of onderhoud eigen woning, wordt voldaan aan aflossingseisen en valt binnen eigenwoning-regeling en eigenwoning-reserve.	Nvt.	Ggf via erfpacht: waarschijnlijk ja, mits binnen voorwaarden eigenwoningregeling.  Ggf-bw: wordt cf. afspraak uit het Klimaatakkoord niet fiscaal gefaciliteerd.
<b>Fiscaal box 3</b>	Mogelijk minder vermogensheffing door vermindering spaargeld.	Wanneer de schuld niet voldoet aan de voorwaarden voor een eigenwoningschuld.	Wanneer de schuld niet voldoet aan de voorwaarden voor een eigenwoningschuld.	Nvt.	Nog onvoldoende duidelijk.
<b>OZB en WOZ</b>	Geen verandering als gevolg van inzet middelen of aangaan verplichtingen.	Idem.	Idem.	Idem.	Idem: WOZ-waarde wordt bepaald op basis van vol eigendom.

## 6. Gebouwgebonden financiering via erfpachtmodellen

In de eerste paragrafen van dit hoofdstuk beschrijven wij op hoofdlijnen twee initiatieven voor ggf via erfpachtmodellen: Bodemwende en Duurzaam Wonen. In bijlagen 7 en 8 nemen wij de door deze partij zelf opgestelde beknopte productbeschrijvingen ter aanvulling op.

### 6.1. Bodemwende: ggf door een combinatie van recht van erfpacht en afhankelijk opstalrecht

Bodemwende is een initiatief van vier gemeenten: Nijmegen, Arnhem, Haarlemmermeer en Leeuwarden en het bureau InterEst. Bodemwende betreft ggf via erfpacht en is gebaseerd op een combinatie van een recht van erfpacht en een afhankelijk opstalrecht.

#### 6.1.1. Bij Bodemwende betrokken financiële partijen

Bij Bodemwende zijn de volgende partijen direct financieel betrokken:

1. De eigenaar van de woning.
2. De gemeente.
3. Een SPV (Special Purpose Vehicle) in de vorm van Stichting/Fonds voor gemene rekening.
4. Financiers. Initieel is dat de BNG. In een later stadium kunnen andere institutionele partijen voor funding zorgen.
5. Hypotheekhouders. Indien op de woning een hypotheek rust is altijd, om meerdere redenen, toestemming nodig van de hypotheekhouder voor het aangaan van een ggf via erfpacht.

#### 6.1.2. Structuur ggf Bodemwende op hoofdlijnen

De financiering van een verduurzamingsinvestering wordt door Bodemwende als volgt opgezet:

1. De woningeigenaar verkoopt de grond onder de woning aan de gemeente.
2. De verkoop vindt plaats onder de voorwaarde dat voor de woningeigenaar een recht van erfpacht voor het gebruik van de grond en een afhankelijk opstalrecht voor de eigendom van de opstallen worden gevestigd door de gemeente. De gemeente is daarmee bloot eigenaar van de grond.
3. Met de opbrengst van de verkoop van de grond lost de woningeigenaar een (deel van) de hypothecaire lening op de woning af.
4. De gemeente stelt de financiële middelen beschikbaar<sup>29</sup> aan de woningeigenaar ter dekking van de duurzaamheidsinvestering. De woningeigenaar zorgt voor de uitvoering van de verduurzaming.
5. De aan de woningeigenaar beschikbaar gestelde financiële middelen voor verduurzaming zijn maximaal gelijk aan de contante waarde van de geprognosticeerde besparingen op de energielasten over de overeengekomen duur van de overeenkomst tegen de overeengekomen rente. Dit principe van woonlastenneutraliteit betreft uitsluitend de financiering van de verduurzaming. Canon en terugkoop van de grond wordt gezien als een herfinanciering van het afgeloste deel van de hypotheek.
6. Bodemwende stelt de eis dat de verduurzaming leidt tot minstens 70% calorische<sup>30</sup> energiebesparing. Dit impliceert dat op enigerlei wijze ex-ante een technisch advies/ontwerp is opgesteld waaruit deze 70% blijkt, alsmede een prognose van de besparingen op de energielasten vanwege de woonlastenneutraliteit.

---

<sup>29</sup> De beide transacties (erfpacht m.b.t. grond en afhankelijk opstalrecht m.b.t. verduurzaming) betreffen één geheel en kunnen niet los van elkaar worden gezien. Met andere woorden: de verduurzamingsinvestering kan niet zonder de erfpacht/grondtransactie worden uitgevoerd.

<sup>30</sup> Met calorische energiebesparing duidt Bodemwende een genormeerde besparing op de energiebehoefte aan. Deze besparing staat los van de geldelijke besparing op de energielasten die afhankelijk is van andere factoren zoals energietarieven en gedrag van de eigenaar.

7. Het bloot eigendom verkoopt de gemeente door aan een SPV<sup>31</sup>. De SPV wordt daarvoor initieel door de BNG gefinancierd. De BNG voorziet hiermee in opstartkapitaal. In een later stadium kunnen andere (institutionele) bronnen van financiering worden aangewend. De SPV betaalt de BNG rente op de beschikbaar gestelde middelen en is verantwoordelijk voor de aflossing.
8. De bewoner, die op dit moment erfpachter en opstaller is, betaalt de gemeente vervolgens:
  - a. Een canon voor het gebruik van de grond op basis van recht van erfpacht.
  - b. Retributie voor de verduurzamingsinvestering op basis van het afhankelijk recht van opstal. Deze retributie is een rentevergoeding.
  - c. Bedragen voor de terugkoop van het bloot eigendom.
  - d. Bedragen voor de terugbetaling van de voor de verduurzamingsinvestering beschikbaar gestelde middelen.
9. Er is formeel geen sprake van een lening, maar naar analogie van een lening zijn canon en retributie analoog aan rentebetalingen en de twee overige bedragen analoog aan aflossingen op een annuïtaire lening.

De canon en bedragen voor terugkoop van het bloot eigendom kunnen tevens opgevat worden als een herfinanciering van het afgeloste deel van de hypotheek.
10. De gemeente incasseert de bovengenoemde betalingen en betaalt deze bedragen door aan de stichting. De gemeente geeft alleen een inningsgarantie af. Blijft de erfpachter in gebreke, dan zorgt de gemeente voor betaling van de rente op de financiering van de SPV. De gemeente geeft geen andere garanties.

### 6.1.3. Specifieke kenmerken van ggf via erfpacht Bodemwende

Specifieke kenmerken van ggf in de variant Bodemwende zijn:

1. De duur van de overeenkomst bedraagt maximaal 30 jaar.
2. De rente op canon en op retributie is gelijk aan de 10-jaars interbancaire rente plus 100 basispunten. Momenteel is die rente dan circa 0,15% plus 1,0% is 1,15%.
3. De rentevaste periode is 10 jaar. Verschuldigde bedragen worden daarmee elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende rente.
4. Als we uitgaan van annuïtaire betaling voor de retributie en terugbetaling van financiële middelen, een looptijd van 30 jaar, en een rente van 1,15%, dan impliceert elke € 100,- jaarlijkse energiebesparing bij benadering een financieringsruimte van circa € 2.500,-. Uit deze ruimte moeten naast de investering, ook de transactiekosten worden gefinancierd.
5. De eigenaar heeft op elk moment het recht de volledige eigendom van de grond te verkrijgen door het bloot eigendom terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopsom en tegelijk de beschikbaar gestelde financiële middelen voor verduurzaming terug te betalen tegen de oorspronkelijke bedragen met aftrek van het via de betalingen voor terugkoop en terugbetaling opgebouwde saldo. Er is geen vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd.
6. Bodemwende schakelt voor het aangaan van de overeenkomst een financieel adviseur in die, voorzover hij adviseert over hypothecair krediet, valt onder het toezicht van het AFM. De ggf is echter geen financieel product, valt niet onder de Wet op het financieel toezicht (Wft) en daarmee niet onder de toezicht van de AFM.
7. Bodemwende geeft zelf geen garantie op de energiebesparing maar veronderstelt dat garantie/verzekering mogelijk is. Niet bekend is welke kosten aan een dergelijke garantie zijn verbonden.

---

<sup>31</sup> Special Purpose Vehicle, algemene aanduiding voor een rechtspersoon met een speciaal doel. Bij de Bodemwende krijgt de SPV de vorm van een Fonds voor Gemene Rekening (FGR).

8. Bodemwende houdt rekening met vervangingsinvesteringen door een jaarlijkse reservering voor dergelijke investeringen mee te nemen in de energielasten. Die reservering leidt tot additionele energielasten en daarmee een lagere besparing op de energielasten.
9. De eenmalige transactiekosten schat Bodemwende in op gemiddeld € 3.500,-. Deze kosten zijn inclusief financieel en technisch advies. Niet in deze kosten inbegrepen zijn de kosten die de hypotheekhouder in rekening brengt voor een nieuw hypotheekadvies en als vergoeding voor het vervroegd aflossen van een deel van de hypotheek.
10. Bodemwende laat de eventuele aftrekbaarheid van canon- en retributiebetalingen nog buiten haar berekeningen en beoordeling. Een afstemmingsverzoek hierover is momenteel in behandeling bij de Belastingdienst. Bodemwende zoekt in de vormgeving van het product wel parallellen met (kernelementen van) de eigenwoningregeling.
11. Over de inkoop van de grond is de gemeente geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Wel is de SPV overdrachtsbelasting verschuldigd als zij het bloot eigendom van de gemeente overneemt. Deze kosten worden bij de woningeigenaar in rekening gebracht en maken onderdeel uit van de transactiekosten.
12. Bij terugkoop door de woningeigenaar van het vol eigendom is de woningeigenaar overdrachtsbelasting verschuldigd over de grond.
13. Uit de voorbeeldakte blijkt dat de rechten van de woningeigenaar ten aanzien van het gebruik van de grond en de opstal enigszins beperkt zijn afgezet tegen vol eigendom. Voor een aantal handelingen is toestemming nodig van de erfverpachter/opstalhouders zoals bijvoorbeeld voor het toevoegen van opstallen en voor de overdracht van recht van erfpacht en opstal. Het is de intentie van Bodemwende om aan de bewoner geen beperkingen op te leggen.
14. Vanwege de hoge transactiekosten lijkt de ggf van Bodemwende niet geschikt voor een gefaseerde aanpak bestaande uit meerdere investeringen over een langere periode. Fasering bemoeilijkt overigens ook de bepaling van de voorziene besparing op energie en op energielasten.

## 6.2. Duurzaam Wonen Duurzaamheidsfinanciering

Stichting Duurzaam Wonen ("SDW") is een initiatief van Polestar Capital ("Polestar Capital"). SDW ontwikkelt een duurzaamheidsfinanciering die de vorm heeft van een ggf via erfpacht.

### 6.2.1. Bij Duurzaam Wonen betrokken (financiële) partijen

Bij Duurzaam Wonen zijn de volgende partijen betrokken:

1. De eigenaar van een woning of de eigenaar van meerdere woningen. SDW richt zich niet alleen op de particuliere woningeigenaar, maar ook onder meer op woningcorporaties en VvE's. De onderstaande beschrijving richt zich op de particuliere woningeigenaar.
2. Polestar Capital, richt zich op het vermogensbeheer voor duurzame energiefondsen en andere fondsen. Onder de naam Finquiddity Vermogensbeheer B.V. is Polestar in het bezit van een vermogensbeheervergunning op grond van de Wft en staat zij onder toezicht van de AFM en DNB.
3. De Stichting Duurzaam Wonen (SDW), een initiatief van Polestar Capital.
4. Financiers. Initieel worden investeringen van SDW gefinancierd door een aan de overheid gerelateerde partij. Deze partij verstrekt werkkapitaal om tot een portefeuille met voldoende omvang voor de obligatiemarkt te komen. In een later stadium wordt het werkkapitaal omgezet in junior obligaties van de SDW.
5. De hypotheekhouder(s). Net als bij Bodemwende is voor woningen waarop een hypotheek rust, de hypotheekhouder een partij.

### 6.2.2. Structuur ggf Duurzaam Wonen op hoofdlijnen

De financiering van een verduurzamingsinvestering wordt door SDW als volgt opgezet.



1. De eigenaar verkoopt het object aan SDW. Met het geld dat uit deze transactie vrijkomt verduurzaamt de eigenaar zijn woning.
2. De eigenaar krijgt het object terug in erfpacht. Tevens wordt er voor de woning een afhankelijk opstalrecht gevestigd.
3. De koopsom wordt gemaximeerd op de contante waarde van de geprognoseerde energiebesparingen gedurende de looptijd tegen de reële rente<sup>32</sup>.
4. De eigenaar betaalt SDW een maandelijkse canon voor het recht van erfpacht. Dit canon wordt jaarlijks met de inflatie (CPI) aangepast en stijgt daarmee gedurende de looptijd. Het bedrag van de canon is in aanvang gebaseerd op de reële rente.  
Hoewel er formeel geen sprake is van een lening is in de analogie met een lening de duurzaamheidsfinanciering op te vatten als een klimannuïteit.

### 6.2.3. Specifieke kenmerken van ggf volgens Duurzaam Wonen

Specifieke kenmerken van de duurzaamheidsfinanciering zijn:

1. De looptijd van de duurzaamheidsfinanciering is maximaal 40 jaar.
2. Bij een afname voor de reële rente van 1,5%, een looptijd van 30 jaar impliceert elke € 100,- jaarlijkse energiebesparing een financieringsruimte van € 2.400,-. De financieringsruimte gebruikt de eigenaar voor de financiering van de verduurzaming en de overige kosten, waaronder transactiekosten.
3. De eigenaar heeft het recht op elk moment het volle eigendom terug te kopen tegen de contante waarde van de nog over de resterende duur van de overeenkomst verschuldigde canonbetalingen tegen de op dat moment geldende reële rente.
4. SDW schat de transactiekosten op € 1.300,-.
5. SDW houdt niet expliciet rekening met vervangingsinvesteringen.
6. Een garantie op de energiebesparingen wordt niet door SDW verzorgt.
7. Bij SDW is geen sprake van een eventuele aflossing op de hypotheek. Men veronderstelt dat de waarde van de woning toeneemt met de hoogte van de investering en dat het onderpand van de hypotheekhouders zo dezelfde waarde behoudt en daarmee voor de hypotheekhouder acceptabel is.

### 6.3. Vergelijking op hoofdlijnen ggf via erfpacht Bodemwende en Duurzaam Wonen

Samenvattend zijn dit de verschillen en overeenkomsten tussen Bodemwende en Duurzaam Wonen.

Aspect	Bodemwende	Duurzaam Wonen
Looptijd	Maximaal 30 jaar.	Maximaal 40 jaar.
Aflossen hypotheek	Ja, waarde grond.	Nee.
Rente	Nominaal, 10-jaar staat plus 100 basispunten.	Reële rente.
Rentevaste periode	10 jaar.	Totale betaling wordt jaarlijks geïndexeerd met CPI. Hoewel de reële rente in aanvang vaststaat impliceert dit dat de nominale rente jaarlijks wijzigt.
Aflossen	Ja, annuïtair.	Ja, klim annuïtair.
Vermogensopbouw als gevolg van aflossen	Ja.	Ja.
Boetevrij aflossen tussentijds mogelijk	Ja, op basis van restschuld naar analogie lening: oorspronkelijke hoofdsom minus betaalde aflossingen.	Ja, op basis van contante waarde van resterende betalingen over restant looptijd tegen de dan geldende rente.
Conditie tussentijds aflossen duidelijk	Ja.	Ja.
Conditie tussentijds aflossen zeker	Ja, is op elk moment gelijk aan de "restschuld".	Nee, is afhankelijk van de rentestand op het moment tussentijds aflossen. Een hoge rente is dan overigens gunstig omdat de

<sup>32</sup> De reële rente is de voor inflatie gecorrigeerde nominale rente. Bijvoorbeeld: bij een inflatie (i) van 1,5% en een nominale rente (rn) van 3,0% is de reële rente (rr) 1,48% volgens de vergelijking  $rr = (1 + rn)/(1 + i) - 1$ .

Aspect	Bodemwende	Duurzaam Wonen
		contante waarde van de resterende betalingen dan lager is.
<b>Beperkingen voor woningeigenaar in gebruik grond/opstal</b>	Formeel zijn er beperkingen, maar materieel niet.	Formeel zijn er beperkingen, maar materieel niet.
<b>Rol overheid</b>	Gemeente betrokken.	Geen overheid.

#### 6.4. Gebouwgebonden financiering via een aangepaste kwalitatieve verplichting in het BW

Het Rijk heeft zich verbonden om uiterlijk in 2022 de wetgeving in het Burgerlijk Wetboek zodanig aan te passen dat gebouwgebonden financiering als een kwalitatieve verplichting geldt. De verplichtingen van een ggf gaan dan bij verkoop over van de huidige woningeigenaar naar de nieuwe eigenaar.

Naast de eerder genoemde veronderstelde voordelen van een ggf heeft de BW-variant mogelijk als voordeel dat de ggf in rang voorgaat op een hypotheek. Dat betekent dat de partij die een dergelijke ggf verstrekt als gevolg van de preferentie mogelijk gunstigere rentetarieven en voorwaarden kan aanbieden. Vastgesteld moet nog worden of dit inderdaad het geval zal zijn.

Er zijn op dit moment nog geen aanbieders van de ggf-bw variant. De markt zal deze variant vorm gaan geven<sup>33</sup>, rekening houdend met concurrerende vormen zoals ggf via erfpacht en hypothecaire leningen.

Bij de ggf-bw is geen sprake van een onderpand of ander zekerheid voor de verstrekker van de lening. Het ontbreken van een onderpand als zekerheid betekent dat het risico voor de verstrekker hoger is dan bij bijvoorbeeld een hypotheek. Naar verwachting zullen de rentetarieven voor ggf-bw daarom hoger liggen dan de tarieven voor hypotheek. Hoeveel hoger dat is zal moeten blijken, maar onze verwachting is dat de rente rond de 100 basispunten hoger zal zijn.

#### 6.5. Vergelijking ggf via erfpacht en ggf-bw op hoofdlijnen

Belangrijke verschillen ten opzichte van ggf via erfpachtmodellen zullen zijn:

- Voor ggf-bw is nieuw recht en nieuwe wetgeving nodig. Ggf via erfpacht is gebaseerd op langdurig bestaand recht met veel jurisprudentie.
- Ggf via het BW zal een krediet zijn in de zin van de Wet op het financieel toezicht en daarmee onder toezicht van de AFM vallen. Dat is voor ggf via erfpachtmodellen, omdat het geen financieel product is, niet het geval. Hoewel aanbieders van ggf via erfpacht bereid zijn zich zoveel als mogelijk te conformeren aan de regels op grond van de Wft, blijft het feit dat deze intentie niet formeel wettelijk is verankerd.
- In tegenstelling tot bij ggf via erfpacht vindt bij ggf-bw geen verkoop / tijdelijke overdracht van het bloot eigendom van een deel van de woning plaats. De eigendomsrechten blijven bij ggf-bw bij de bewoner en bij deze vorm is er dan ook geen invloed op de LTV en op de lopende hypotheek.
- Het is denkbaar dat een ggf-bw flexibeler met leningen kan omgaan als het gaat om de levensduur van bijvoorbeeld installaties. Een ggf-bw kan uit verschillende leningdelen met verschillende looptijden bestaan. Dat is, vooral vanwege de transactiekosten, voor ggf via erfpacht niet mogelijk.
- Het is waarschijnlijk dat de transactiekosten van een ggf-bw lager zullen zijn dan bij een ggf via erfpacht. De praktijk moet dat overigens uitwijzen. Voor de vestiging van een ggf-bw (gelijk een

<sup>33</sup> Uitgangspunt bij de uitwerking van de ggf-bw variant is dat deze niet fiscaal wordt gefaciliteerd (conform het Klimaatakkoord).

kwalitatieve verplichting) zijn andere notariële - en kadastrale kosten verschuldigd dan bij ggf via erfpacht<sup>34</sup>.

- De ggf-bw variant wordt niet fiscaal gefaciliteerd.
- Voor het overige moet ggf-bw aan dezelfde voorwaarden voldoen als reguliere (hypothecaire) financiering of ggf via erfpachtmodellen als het gaat om zaken als garanties, woonlastenneutraliteit en leennormen.
- Ook geldt dat ggf-bw, vanuit financieel perspectief, eenzelfde effect op de verkoopbaarheid en verkoopprijs zal hebben als ggf via erfpacht. In beide situaties wordt bij verkoop een restschuld overgedragen aan de nieuwe koper en zal deze dat in de koopprijs verdisconteren. In beide gevallen bestaat voor de verkopende, en voor de kopende partij, de mogelijkheid de restschuld af te lossen.
- Het aangaan van een ggf-bw betekent dat de financiële positie van de bewoner die de lening aangaat wijzigt. Door de aanvullende lasten van rente en aflossing op de lening verandert de basis voor het bepalen van de LTI. Dit heeft mogelijk consequenties voor een lopende hypotheek. Dit geldt ook voor ggf via erfpacht.

Aanbiedingen van ggf-bw bestaan nog niet maar de verwachting is dat de rentetarieven boven de rentetarieven van hypotheek zullen liggen omdat het leningen zullen zijn zonder onderpand. De rentetarieven van ggf-erfpacht zijn waarschijnlijk gunstiger omdat de ggf-aanbieder de grond als onderpand heeft.

---

<sup>34</sup> Op grond van artikel 6:252 lid 2 BW kan een kwalitatieve verplichting alleen bij notariële akte worden gevestigd, die moet worden ingeschreven in de openbare registers. In voorkomende gevallen kan de ggf-bw worden 'meegenomen' in de akte van levering ter gelegenheid van de verkrijging van de woning, maar ingeval van tussentijdse vestiging van de ggf-bw zal een separate notariële akte gemaakt moeten worden, die (separaat) moet worden ingeschreven in de openbare registers.

## 7. De belangen en risico's van ggf via erfpacht voor woningeigenaar, ggf aanbieder en hypotheekhouder

In dit hoofdstuk bezien we ggf via erfpacht vanuit drie perspectieven: die van de woningeigenaar, de aanbieder van ggf en de hypotheekhouder.

### 7.1. De belangen en risico's van de woningeigenaar bij ggf via erfpacht

#### 7.1.1. Het effect van ggf via erfpacht op eigendom en rechten van de woningeigenaar

Ggf via erfpacht verandert formeel de rechtspositie van de woningeigenaar. Zo is in de concept akte van Bodemwende toestemming nodig van de erfverpachter wanneer de woningeigenaar/erfpachter de woning wil vervreemden of als deze bij bouwt op de in erfpacht zijnde grond<sup>35</sup>. In dat laatste geval wordt het bij te bouwen deel door natrekking eigendom van de erfverpachter. Bij terugkoop van het volle eigendom wordt het bijgebouwde deel dan eigendom van de woningeigenaar die na terugkoop vol eigendom heeft. Ook is toestemming nodig als de woningeigenaar de woning gedeeltelijk wil verhuren, maar die beperking geldt ook al vanuit de hypotheekhouder.

De huidige aanbieders Bodemwende en Duurzaam Wonen streven naar het via de akte zo min mogelijk beperken van de rechten van de erfpachter, afgezet tegen de rechten van een vol eigenaar. Uiteraard is dat zelfregulering en niet gebonden aan wettelijke voorschriften. Er is geen wettelijke garantie dat andere aanbieders zich aan hetzelfde principe zullen houden.

Wezenlijke verschillen in de rechtspositie van de bewoner bij ggf via erfpacht ten opzichte van vol eigendom:

- Een erfpachter is gehouden aan de voorwaarden in de erfpachtakte. Als bij overdracht niet aan de voorwaarden uit de erfpachtakte wordt voldaan, dan is de overdracht nietig. Dat heeft ook consequenties voor de rechtsopvolger bij overdracht. Als bijvoorbeeld geen toestemming voor overdracht door de erfverpachter is verleend en er vindt toch overdracht plaats, dan is deze overdracht nietig. Dit geldt voor elke erfpachter en daarmee ook bij ggf via erfpacht.
- Een tweede verschil komt voort uit wanprestatie. Als de wanprestatie inhoudt dat niet wordt voldaan aan de betalingsverplichtingen voortkomende uit de akte, dan regelt het 2<sup>de</sup> lid van artikel 5:87 van het BW hoe hiermee wordt omgegaan. De erfpachter krijgt twee jaar de gelegenheid aan de verplichtingen te voldoen en indien dat niet gebeurt dan kan de erfverpachter het erfpacht beëindigen. Een andere vorm van wanprestatie is het niet voldoen aan overige voorwaarden in de akte. Staat in de akte dat de erfpachter geen hinder of overlast mag veroorzaken en dit gebeurt toch, dan kan de erfverpachter de erfpacht beëindigen. Dit is wezenlijk anders dan bij een volle eigenaar. Het veroorzaken van hinder is geen reden voor onteigening en de volle eigenaar kan alleen publiekrechtelijk worden aangesproken.

Tot slot geldt het zogenaamde wezenscriterium: voorwaarden in de erfpachtakte moeten een relatie met de erfpacht hebben. Wordt de erfpachter bijvoorbeeld in de akte verplicht wekelijks de auto van de erfverpachter te wassen, dan is deze bepaling wezensvreemd en nietig. Bij overdracht is een koper tevens niet gebonden aan dergelijke "wezensvreemde" voorwaarden.

Ggf via erfpacht verandert formeel de rechtspositie van de woningeigenaar.

Zowel Bodemwende als Duurzaam Wonen geven aan dat hun ggf bedoeld is om verduurzaming en de financiering daarvan mogelijk te maken en niet om de rechten van de woningeigenaar te beperken. Zij spannen zich in om de beperkingen voor de woningeigenaar voortkomend uit erfpacht en opstalrecht tot een minimum

<sup>35</sup> Bij Duurzaam Wonen is geen toestemming nodig maar dienen zij wel een melding te ontvangen wanneer het erfpachtrecht overgedragen wordt en/of de opstallen uitgebreid worden.

terug te brengen. Zoals de producten op dit moment in elkaar zitten, gecombineerd met de toezeggingen die door de beide ggf-aanbieders zijn gedaan, zien wij wat betreft de rechtspositie geen substantieel risico voor de woningeigenaar.

### 7.1.2. **Het effect van faillissement of overname van de ggf aanbieder voor de woningeigenaar**

Erfpacht en opstal zijn zakelijke rechten. Een nieuwe eigenaar van de grond is in geval van faillissement van de ggf-aanbieder of van doorverkoop van de grondportefeuille gebonden aan dezelfde erfpachtvoorwaarden zoals vastgelegd in de akte. In die akte is ook geregeld hoe de canon- retributiebetalings en de terugkoopsom worden bepaald. Hetzelfde geldt overigens ook voor een hypotheek: indien een hypotheekportefeuille aan een andere partij wordt verkocht dan is de nieuwe eigenaar gebonden aan de oorspronkelijke hypotheekvoorwaarden.

Bij faillissement van de ggf-aanbieder of doorverkoop van een grondportefeuille verandert voor de woningeigenaar niets. Een nieuwe erfverpachter is gebonden aan de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden.

Stel dat de woningeigenaar zelf failliet gaat dan maakt de ggf-erfpacht onderdeel uit van het faillissement. Dat geldt voor zowel de contractuele afspraken, als voor de reeds gedane aflossingen en het terugkooprecht. De curator kan dit gehele pakket vervolgens te gelde maken. De nieuwe eigenaar treedt vervolgens in de rechten van de failliete woningeigenaar.

Ook bij een eventueel faillissement van de woningeigenaar/erfpachter zien wij geen substantiële risico's voor de woningeigenaar die rechtstreeks volgen uit ggf via erfpacht.

### 7.1.3. **De consequenties voor de woningeigenaar bij wanbetaling**

De erfverpachter heeft het recht om bij wanbetaling ná een periode van 2 jaar waarin de erfpachter in gebreke was het erfpacht op te zeggen. Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek artikel 87 lid 2 en 3 formuleert dat als volgt:

5:87 lid 2

*Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.*

5:87 lid 3

*Een beding dat ten nadele van de erfpachter van het vorige lid afwijkt is nietig. In de akte van vestiging kan aan de eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.*

Uit de praktijk van reguliere erfpacht blijkt dat het daadwerkelijk opzeggen van de erfpacht na deze periode van 2 jaar slechts in een zeer klein aantal gevallen daadwerkelijk voorkomt. Het is niet onze verwachting dat dit bij ggf via erfpacht anders zal zijn. De positie van de woningeigenaar ten opzichte van de erfverpachter is gelijk bij reguliere erfpacht en ggf via erfpacht. Wij zien op dit aspect geen substantiële risico's voor de woningeigenaar.

#### 7.1.4. De consequenties van waardedaling van de woning voor de woningeigenaar

Waardedaling van woningen kan ertoe leiden dat deze “onder water” komen te staan: de waarde van de woning wordt dan lager dan de resterende hypotheekschuld. Bij doorverkoop van de woning heeft de verkoper dan een probleem omdat de opbrengst van de verkoop niet voldoende is om de hypotheekschuld af te lossen.

Wij zien geen aanleiding voor een waardedaling van woningen als direct gevolg van het vestigen van ggf via erfpacht. Aangezien de verduurzamingsinvesteringen als zodanig juist zorgen voor een waardestijging van de woning en bovendien in de meeste gevallen woonlastenneutraliteit te bereiken is. De extra financieringslasten wegen dan op tegen de besparingen op de energierekening. In de derde plaats heeft de erfpachter bij de huidige vormen van ggf via erfpacht het recht op elk moment tegen vooraf gestelde voorwaarden de grond terug te kopen. Die optie betekent dat geen waardedaling plaatsvindt zoals bij reguliere erfpacht zonder terugkoopoptie. Daarmee is er in deze situatie rationeel gezien geen waardedaling van de woning te verwachten als gevolg van ggf via erfpacht.

Voor specifiek ggf via erfpacht geldt niet dat in geval van waardedaling de restschuld moet worden afgelost: de ggf gaat bij verkoop immers over op de nieuwe eigenaar. Er is geen bewijs voor een drukkende werking van ggf via erfpacht op de woningwaarde.

#### 7.1.5. Het effect van ggf via erfpacht op de kredietwaardigheid van de woningeigenaar

Voor elke vorm van financiering van een verduurzaming geldt dat de kredietwaardigheid van de woningeigenaar vermindert als we dat bezien vanuit de ratio's LTV en LTI. Voor elke vorm van financiering die zich baseert op woonlastenneutraliteit geldt tevens dat het besteedbaar inkomen van de woningeigenaar in principe niet wijzigt. Ggf via erfpacht is geen uitzondering op deze aspecten. Bijvoorbeeld:

- Woningwaarde € 300.000,- en hypotheek € 270.000,- dan is huidige LTV gelijk aan 0,90.
- Bruto jaarinkomen € 75.000,- geeft een huidige LTI van 3,60.
- Investering verduurzaming inclusief transactiekosten is € 40.000,-. Als gevolg van verduurzaming stijgt de woningwaarde met 5%. Totaal staat dan € 310.000,- uit aan financiering tegen een woningwaarde van € 315.000,- dan is de nieuwe LTV 0,98 en de nieuwe LTI 4,13.

Vanuit de positie van de huidige hypotheekhouder kunnen de betalingen voor ggf via erfpacht invloed hebben op de financieringscapaciteit van de woningeigenaar. Is er sprake van (gegarandeerde) woonlastenneutraliteit dan vallen de betalingen weg tegen de besparingen en is er geen effect.

Tevens zou een hypotheekhouder aan de hogere LTV en LTI een aanpassing aan het rentetarief kunnen koppelen.

Voor elke vorm van financiering van een verduurzaming geldt dat de kredietwaardigheid van de woningeigenaar vermindert als we dat bezien vanuit de ratio's LTV en LTI. Ggf via erfpacht vormt daarop geen uitzondering.

#### 7.1.6. Het effect van opvattingen ten aanzien van erfpacht en hoe dit wordt geadresseerd

De problematiek bij herziening van het canon en het feit dat de erfpachter niet profiteert van de waardeontwikkeling van de grond dragen bij aan een kritische opvatting rond 'traditionele' erfpacht. Bij erfpacht met een herziening gebaseerd op een nieuw te bepalen grondwaarde leidde dit in het verleden in bepaalde gevallen tot voor erfpachters problematische canonverhogingen.

Bij ggf via erfpacht is geen sprake van beide aspecten. Bij Bodemwende staan canon en retributie vast gedurende periodes van 10 jaar. Aanpassing van het canon is bij Bodemwende alleen gebaseerd op een nieuwe rente en niet op een herwaardering van de grond. Bij Duurzaam Wonen wordt jaarlijks het canon verhoogd met de CPI. Die aanpassing is echter ook niet gebaseerd op een herwaardering van de grond. In beide producten komt de waardeontwikkeling van de grond op termijn toe aan de bewoner.

Traditionele beelden over reguliere erfpacht en de risico's die daarmee samenhangen komen niet overeen met de feitelijke risico's van ggf via erfpacht. Bij ggf via erfpacht:

- Is geen sprake van herwaardering van de grond gedurende de looptijd.
- Is de aanpassing van het canon niet gebaseerd op een nieuwe hogere grondwaarde.
- Komt de waardeontwikkeling van de grond ten goede aan de bewoner.

#### 7.1.7. **Het effect van ggf met erfpacht op de vermogenspositie en financiële belangen van de woningeigenaar**

Voor alle vormen van financiering geldt dat een restschuld als gevolg van financieren van verduurzaming, effect heeft op de vermogenspositie van de woningeigenaar. De restschuld, of bij ggf via erfpacht de hoogte van de terugkoopsom, komt in mindering op het vermogen van de huiseigenaar. Ggf via erfpacht vormt hier geen uitzondering op. Een rationele koper zou deze restschuld/terugkoopsom in mindering brengen op de koopsom van de woning als we veronderstellen dat er een exact zelfde woning is waar geen restschuld op rust. In geval de verduurzaming niet via ggf is gefinancierd zal de huidige eigenaar de restschuld moeten aflossen bij verkoop en dat heeft per saldo hetzelfde effect.

Beide vormen van ggf via erfpacht hebben een aflossingscomponent: de betaling bevat naast rente ook aflossing. Op die manier bouwt de huiseigenaar van ggf vermogen op.

Een moeilijk te beoordelen component zijn de veronderstelde kritische opvattingen over erfpacht. Een rationele koper verdisconteert in de prijs de erfpachtverplichtingen maar kopers zijn niet volkomen rationeel en wegen mogelijk alleen al het feit dat een woning op erfpacht staat mee. In gespannen woningmarkten met erfpacht zoals Amsterdam weegt een koper dit aspect nauwelijks mee. In ontspannen markten zal een koper rationeler met erfpacht en het effect op de prijs omgaan.

Bij gegarandeerde woonlastenneutraliteit zijn de jaarlijks met de CPI stijgende betalingen bij Duurzaam Wonen niet van invloed op de financiële positie van de huiseigenaar. De stijgende betalingen worden dan immers gecompenseerd door de eveneens stijgende besparingen op de energielasten. Is woonlastenneutraliteit niet gegarandeerd, dan vormen deze betalingen een risico voor de huiseigenaar.

Gegeven het recht om op elk moment het volle eigendom terug te kopen zien wij, afgezet tegen andere vormen van financiering van verduurzaming, wel een formeel maar geen materieel verschil in de vermogenspositie van de woningeigenaar.

#### 7.1.8. **De fiscale consequenties van ggf via erfpacht voor de woningeigenaar**

Zowel Bodemwende als Duurzaam Wonen hebben bij de Belastingdienst een afstemmingsverzoek ingediend rond de fiscale consequenties van hun producten. De uitslag daarvan is nog niet bekend op dit moment.

Bijlage 4 bevat de volledige notitie op over de fiscale consequenties van ggf via erfpacht<sup>36</sup>. Onderstaand is hiervan een samenvatting opgenomen.

##### 1. *Leidt toepassing van ggf via erfpacht tot een (gedeeltelijke) vervreemding van de eigen woning?*

Zodra de eigen woning, of een deel daarvan, wordt vervreemd dan eindigt voor de eigen woning c.q. het betreffende deel daarvan de eigenwoningregeling. Een eventuele vermogenswinst die wordt behaald bij verkoop van (een deel van) de eigen woning blijft als zodanig onbelast.

---

<sup>36</sup> Dit betreft de consequenties voor de inkomstenbelasting voor een particuliere woningeigenaar die zijn woning gaat verduurzamen.

De vraag die in dit verband opkomt is of de levering van de juridische eigendom van de grond onder de eigen woning, onder voorbehoud van de rechten van erfpacht/opstal, terwijl de eigen woning onveranderd blijft bewoond door de belastingplichtige en deze alle voordelen daarvan onveranderd blijft genieten en de kosten en lasten daarvan op hem blijven drukken, voor de eigenwoningregeling geldt als een (gedeeltelijke) vervreemding van de eigen woning? Met andere woorden, blijft bij toepassing van ggf via erfpacht nog wel (volledig) sprake van een 'eigen woning' als bedoeld in de eigenwoningregeling?

Uit de wettelijke definitie van het begrip 'eigen woning' volgt dat (volledige) juridische eigendom van de eigen woning *en* van de ondergrond daarvan geen absolute voorwaarde is voor de toepassing van de eigenwoningregeling. In paragraaf 1.2 van zijn besluit van 24 november 2009 verwoordt de staatssecretaris het als volgt: *"Een woning die de belastingplichtige economisch toebehoort maar die is gebouwd op grond die in erfpacht is uitgegeven, komt in aanmerking voor de eigenwoningregeling. Dit geldt ook voor een woning, die krachtens een recht van opstal op die grond, het eigendom van de belastingplichtige is."*

Verkoop en levering van het juridisch eigendom van de grond onder de eigen woning, terwijl de belastingplichtige voor de grond een erfpachtrecht en voor de woning een opstalrecht voorbehoudt, doen als zodanig bij de belastingplichtige geen verandering ontstaan ten aanzien van de juridische eigendom van en de economische gerechtigdheid tot de eigen woning zelf (de ondergrond buiten beschouwing gelaten). Aldus beschouwd, lijkt toepassing van ggf via erfpacht niet van invloed te hoeven zijn op de kwalificatie van de woning als 'eigen woning'. Artikel 3.111 lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001 benoemt immers een 'gebouw', of een gedeelte daarvan, als eigen woning.

Echter, als een eigen woning wordt verkocht onder voorbehoud van een erfpachtrecht dient blijkens een beleidsbesluit van de staatssecretaris van Financiën te worden uitgegaan van een gedeeltelijke vervreemding daarvan en heeft deze gedeeltelijke vervreemding rechtstreeks gevolgen voor de hoogte van de eigenwoningschuld. Het bij de grond behorende deel van de eigenwoningschuld verschuift door deze gedeeltelijke vervreemding volgens dit beleidsbesluit naar Box 3. Voor dit deel van de eigenwoningschuld bestaat dan geen recht meer op renteaftrek. Het voorbehoud van een recht van opstal voor de eigen woning maakt deze verschuiving naar Box 3 van een deel van de eigenwoningschuld strikt beschouwd niet anders. Door deze gedeeltelijke vervreemding van de eigen woning kan, afhankelijk van de verkoopprijs en de op het vervreemde deel betrekking hebbende schuld, een eigenwoningreserve ontstaan.

Die eigenwoningreserve beïnvloedt de eigenwoningschuld van (het gedeelte van) de eigen woning die de belastingplichtige heeft behouden niet. Wel zal met die gevormde eigenwoningreserve rekening moeten worden gehouden als er kosten voor onderhoud of verbetering voor dit deel van de woning (in casu de grond) moeten worden gemaakt en hiervoor externe financiering nodig is. Ook bij de aankoop van een nieuwe woning kan de gevormde eigenwoningreserve van invloed zijn op de omvang van de eigenwoningschuld daarvan (en daarmee op de omvang van de renteaftrek).

## 2. De aftrekbaarheid van de erfpachtcanon binnen ggf via erfpacht

De eigenwoningregeling brengt de erfpachter die een vergoeding (canon) moet betalen voor gebruik van de ondergrond van een eigen woning materieel in eenzelfde fiscale positie als degene die eigenaar is van de ondergrond van zijn eigen woning en de hypothecaire lasten ter zake daarvan mag aftrekken. De erfpachtcanon is daarom op vergelijkbare wijze aftrekbaar als die hypotheekrente.

Bij ggf via erfpacht is volgens de huidige regels in fiscale zin sprake van een gedeeltelijke vervreemding van de eigen woning die er toe leidt dat de belastingplichtige de beschikking krijgt over een geldbedrag dat dient te worden aangewend voor duurzaamheidsinvesteringen. Onder deze omstandigheden komt de vraag op of de



erfpachtcanon (volledig) als een gebruiksvergoeding voor de grond van de eigen woning kan worden beschouwd en als zodanig voor aftrek in aanmerking komt en zo ja in welke omvang.

In het arrest van 8 juli 2016 (nr. 15/04315) overweegt de Hoge Raad hierover onder meer als volgt:

*“2.3.4. In de toelichting op het middel wordt betoogd dat “de enige wettelijke eis aan de aftrekbaarheid van betaalde erfpachtcanons is dat het gaat om periodieke betalingen op grond van het recht van erfpacht met betrekking tot de eigen woning”. Dit betoog moet kennelijk aldus worden verstaan dat voor aftrekbaarheid van de erfpachtcanon geen andere eis kan worden gesteld dan dat de betalingsverplichting bij het vestigen van het zakelijke recht is overeengekomen. Dit betoog berust op een onjuiste rechtsopvatting. Het Hof heeft onderzocht of een direct verband bestaat tussen de erfpachtcanon die belanghebbende bij zijn aangifte heeft vermeld en de aankoop (dan wel het onderhoud of de verbetering) van een eigen woning. Hiermee heeft het Hof terecht tot uitdrukking gebracht dat de erfpachtcanon zozeer dient samen te hangen met het behouden en kunnen blijven gebruiken van de eigen woning, dat gelijkstelling met de rente met betrekking tot aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning gerechtvaardigd is.”*

Uit voormeld citaat volgt dat aftrek alleen mogelijk is in het geval de erfpachtcanon samenhangt met het behouden en kunnen blijven gebruiken van de eigen woning. Ggf via erfpacht heeft deze mogelijkheid in zich.

Het scenario kan zich evenwel voordoen dat niet de gehele opbrengst uit de verkoop van de grond binnen ggf via erfpacht nodig blijkt om de benodigde duurzaamheidsinvesteringen te kunnen doen. Alsdan zal een deel van de verkoopopbrengst voor de belastingplichtige vrij besteedbaar zijn. Voor die situatie komt de vraag op of de aard van de besteding van de grondverkoopopbrengst van invloed kan zijn op de (mate van) aftrekbaarheid van de erfpachtcanon?

Uit voormeld arrest van de Hoge Raad lijkt te moeten volgen dat dit inderdaad het geval zal zijn. Echter, anders dan voor de eigenwoningschuld ontbreekt een expliciete wettelijke regeling op grond waarvan een erfpachtcanon in aftrek kan worden gebracht naar evenredigheid van de besteding van de verkoopopbrengst ten behoeve van verbetering en/of onderhoud van de eigen woning.

In het algemeen kan worden gesteld dat bij toepassing van ggf via erfpacht de mogelijkheid tot renteaftrek voor het deel van de eigenwoningschuld dat betrekking heeft op de grond zal vervallen en in plaats daarvan de mogelijkheid ontstaat tot aftrek van de verschuldigd geworden erfpachtcanon.

Bij vervreemding van het juridisch eigendom van de grond onder de eigen woning, waarbij (door het voorbehouden recht van opstal) in de eigendom van en de economische gerechtigdheid tot de eigen woning geen verandering optreedt, is binnen de huidige uitleg (toch) sprake van een gedeeltelijke vervreemding van de eigen woning. Daardoor ontstaan er niet alleen consequenties voor de aftrekbaarheid van de rente die wordt betaald voor (een deel van) de eigenwoningschuld maar kan ook een eigenwoningreserve ontstaan, die in de toekomst kan leiden tot een beperking in de mogelijkheid tot renteaftrek<sup>37</sup>.

Uit de GGF-voorwaarden dient nadrukkelijk te blijken dat de opbrengst uit de verkoop van het juridisch eigendom van de grond volledig dient te worden aangewend voor onderhoud aan c.q. verbetering van de eigen woning. En dat de canon uitsluitend een vergoeding is voor het gebruik van de grond. Als op deze punten geen volstrekte duidelijkheid<sup>38</sup> bestaat dan kan dat gevolgen hebben voor de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon.

<sup>37</sup> Dit aspect kan in de praktijk mogelijk worden opgelost als voor de eigenwoningregeling de economische gerechtigdheid tot de eigen woning als uitgangspunt kan dienen in plaats van de juridische gerechtigdheid. Hiernaar zal dan verder onderzoek nodig zijn.

<sup>38</sup> Dit risico kan worden weggenomen als in de erfpachtakte een duidelijke specificatie van de te betalen (periodieke) geldsom is vermeld.

## WOZ en OZB

De waardering van een woning vindt op basis van de WOZ altijd plaats op basis van vol eigendom. Ggf via erfpacht heeft daarom geen consequenties voor de waardering en voor de aan deze waardering gekoppelde belastingen, zoals de OZB, en overige lasten.

### 7.1.9. Welke invloed heeft ggf via erfpacht op de verkoopbaarheid en de verkoopprijs van de woning?

Voor alle vormen van ggf geldt dat deze invloed hebben op de verkoopbaarheid van de woning. Wat die invloed zal zijn dat is nog niet bekend omdat ggf nog niet is toegepast. Als we een rationele koper veronderstellen, dan zal deze in de koopprijs rekening houden met ggf.

Als we veronderstellen dat er twee identieke verduurzaamde woningen zijn waarvan de één wel met ggf belast is en de andere niet, dan zal de koper de terugkoopsom/restschuld plus de transactiekosten in mindering brengen op de prijs die de koper voor de niet via ggf gefinancierde woning zou betalen.

Tevens staat voor de verkoper de optie open om het volle eigendom voor de verkoop terug te kopen, ook tegen de bovengenoemde terugkoopsom/restschuld en de transactiekosten. Per saldo is er rationeel gezien geen verschil tussen de twee opties.

Heeft een koper de keuze tussen een verduurzaamde woning die met ggf is belast en een niet verduurzaamde woning dan zal de koper voor de niet-verduurzaamde woning een lagere uitgangsprijs hanteren. Een rationele koper zal mogelijk in de prijs van de niet-verduurzaamde woning de kosten van verduurzaming verdisconteren.

Nog niet bekend zijn de niet-rationele aspecten bij de koop van een woning die met ggf is belast. De praktijk moet uitwijzen hoe hier mee om zal worden gegaan.

Erfpacht geeft mogelijk een financieringsprobleem voor de koper. Ook hierover zijn afspraken nodig met de hypotheekhouders. Die afspraken liggen nu vast in de Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) van de NVB. Zowel Bodemwende als Duurzaam Wonen geven aan zich volledig aan deze richtlijn te willen conformeren.

Bij ggf via erfpacht is sprake van zowel een waardestijging van de woning dankzij de verduurzaming als een waardedaling als gevolg van de ggf via erfpacht financiering. Wanneer echter sprake is van woonlastenneutraliteit dan wegen de financieringslasten op tegen de besparingen op de energierekening. Per saldo resteert in dat geval de waardestijging als gevolg van de verduurzaming. Deze waardetoeename impliceert dat de bruto verkoopprijs, de prijs zonder rekening te houden met de restschuld van de ggf via erfpacht, toeneemt en vervolgens gecorrigeerd wordt met de restschuld van de ggf via erfpacht.

Qua verkoopbaarheid zijn er voor de verkoper twee opties: in het eerste geval koopt de eigenaar het volle eigendom terug en verkoopt deze de woning in vol eigendom. Dan is de verkoopbaarheid niet anders dan van een andere vergelijkbare woning. In het tweede geval handhaaft de eigenaar de ggf via erfpacht. Een koper zal dit verdisconteren in de prijs en koopt dan niet het volle eigendom. Omdat ook de koper het recht heeft alsnog het volle eigendom te verwerven is er rationeel gezien geen invloed op de verkoopbaarheid. Dat neemt niet weg dan andere, niet-rationele factoren, de verkoopbaarheid enigszins beperken maar wij achten dat effect gering.

## 7.2. De belangen en risico's van de aanbieder van ggf via erfpacht

### 7.2.1. Welk risico is voor de aanbieder verbonden aan ggf via erfpacht?

De risico's zijn niet groter dan bij hypothecaire leningen: het risico dat de huiseigenaar bij de betaling in gebreke blijft of dat de eigenaar failliet gaat. Een aanvullend risico daarbij is dat een aanbieder van ggf wettelijk gebonden is aan een termijn van twee jaar voordat de aanbieder het erfpacht kan opzeggen en of executeren. Bij Bodemwende is dit laatste risico afgedekt omdat de gemeente een betalingsgarantie afgeeft. In het geval executieve verkoop nodig is heeft de aanbieder als erfverpachter voorrang op een hypotheekhouder. In dat geval is het risico van ggf via erfpacht voor de aanbieder lager dan voor de hypotheekhouder.

### 7.2.2. Welk risico is voor de aanbieder verbonden aan de maatregelen en energieprestatiegarantie?

Ggf via erfpacht hanteert het principe van woonlastenneutraliteit eventueel in combinatie met een garantie. Desondanks bestaat enig risico dat de energielastenbesparing niet wordt gehaald met mogelijk als gevolg dat de erfpachter niet aan zijn verplichtingen kan voldoen. Dit risico is in de basis niet anders dan bij andere financieringen of de ggf-bw vorm.

In hoofdstuk 3 over de business case van verduurzaming is rekening gehouden met het risico dat de voorziene besparing op de energielasten niet geheel wordt gerealiseerd. Dit door een discontovoet te gebruiken die aanmerkelijk hoger is dan de rente op de financiering, in casu 3,50%. In de meeste gevallen blijkt de business case van verduurzaming bij deze hogere discontovoet nog rendabel en is er daarmee sprake van een buffer in de business case.

### 7.2.3. Wat is de positie van de aanbieder ten opzichte van de hypotheekhouder?

Als ggf via erfpacht wordt gerealiseerd dan heeft de aanbieder volgens het recht voorrang op de hypotheekhouder bij in gebreke blijven van betalingen door de huiseigenaar. De aanbieder kan met de hypotheekhouder afspraken maken over hoe zij hier mee omgaan.

De aanbieder van ggf is afhankelijk van instemming van de hypotheekhouder. Als de hypotheekhouder niet instemt is ggf via erfpacht niet mogelijk voor woningen waar een hypotheek op rust.

### 7.2.4. Wat is de positie van de aanbieder ten opzichte van de partij die voor de funding zorgt?

De aanbieder sluit met funders langdurige overeenkomsten over rente en aflossing op de gefunde middelen. Bodemwende heeft daarover afspraken met de BNG. Duurzaam Wonen met een niet nader benoemde partij. Beide aanbieders zien de huidige funding als een opstartkapitaal. Duurzaam Wonen verwacht op termijn via obligaties te gaan funden.

### 7.2.5. Hoe groot is de kans op betaalverzuim (default) van de erfpachter en hoe gaat de aanbieder daarmee om?

De positie van de aanbieder van ggf via erfpacht is hierbij niet anders dan de aanbieder van reguliere erfpacht. Bodemwende baseert zich op erfpacht in Den Haag waar nauwelijks betaalverzuim voorkomt. Blijft een erfpachter in gebreke dan geldt wettelijk een periode van twee jaar voordat de erfverpachter de erfpacht op kan zeggen.

## 7.3. De belangen en risico's van de hypotheekhouder bij ggf via erfpacht

### 7.3.1. Wat is effect van verduurzamingsmaatregelen op de waarde van de woning?

In hoofdstuk 4 gaan wij uitgebreid op dit aspect in. Daar blijkt dat verduurzaming zeker een effect heeft op de waarde van de woning maar de omvang is nog onzeker en afhankelijk van meerdere factoren zoals locatie. Het effect varieert in de onderzoeken van enkele procenten tot ruim 16% voor woningen met label A afgezet tegen label G. In hoofdstuk 4 betogen wij ook dat het omgekeerde ook geldt: een niet-verduurzaamde woning wordt nu al lager geprijsd dan een verduurzaamde woning.

Verduurzaming heeft een effect op de woningwaarde. De veronderstelling dat de waardestijging één op één gelijk is aan de investering in verduurzaming, wordt niet door onderzoek ondersteunt.

### **7.3.2. Wat is het gecombineerde effect van maatregelen en ggf via erfpacht op de waarde van het onderpand en op de omvang van de hypotheek?**

Het is evident dat het onderpand wijzigt en dat als gevolg van de verkoop van het bloot eigendom de waarde van het onderpand afneemt met de waarde van de grond. Aan de andere kant zal de waarde van de verduurzaamde woning toenemen. Deze toename compenseert echter niet de afname van de onderpand waarde.

In de Bodemwende variant wordt de hypotheek afgelost met de waarde van de grond. In de Duurzaam Wonen variant gebeurt dat niet. Of een dergelijke aflossing werkelijk nodig is, is volgens ons mede afhankelijk van de LTV. Bij een lage LTV zal de waardedaling van het onderpand mogelijk binnen LTV grenzen blijven zodat wellicht geen aflossing nodig is.

Als gevolg van de verandering van de waarde van het onderpand, en ook voor de gedeeltelijke aflossing is instemming nodig van de hypotheekhouder. Tevens bepalen de voorwaarden van de hypotheek of een aflossing boetevrij plaats kan vinden.

Vanuit het perspectief van de hypotheekhouder noemt de NVB nog een ander volgens ons relevant effect: met het verdwijnen van de grond als onderdeel van het onderpand voor de hypotheekhouder, verdwijnt voor de hypotheekhouder ook het beste, meest waardevaste, onderdeel van het onderpand.

Tot slot noemen de hypotheekhouders nog het feit dat hypotheek in portefeuilles, al dan niet gesecuriseerd zijn verpakt, en eigendom zijn van investeerders. Ggf via erfpacht heeft mogelijk invloed op de voorwaarden waaronder deze investeerders dergelijke portefeuilles aanschaffen als het gaat om vervroegde aflossing.

Het is evident dat de zekerheid van het onderpand voor de hypotheekhouder wijzigt, en in omvang en kwaliteit daalt. Bodemwende compenseert dit door de hypotheek gedeeltelijk af te lossen. Duurzaam Wonen doet dit niet.

### **7.3.3. Wat zijn de risico's van ggf in het algemeen en ggf via erfpacht voor de hypotheekhouder?**

Voor ggf in het algemeen geldt dat deze invloed heeft op de financieringscapaciteit van de huiseigenaar en dat een hypotheekhouder daar rekening mee zal houden. Bij gegarandeerde woonlastenneutraliteit vallen de lasten van de ggf weg tegen de besparingen op de energielasten, dus wijzigt het besteedbaar inkomen van de woningeigenaar niet. Wel wijzigen altijd de LTV en de LTI. Mogelijk leveren die wijzigingen vanuit het perspectief van de hypotheekhouder dergelijke risico's op dat de hypotheekhouder de hypotheek zal aanpassen qua omvang of qua voorwaarden.

Bij ggf via erfpacht is er een mogelijk extra risico voor de hypotheekhouder omdat verplichtingen van erfpacht volgens het recht voorgaan op verplichtingen van de hypotheek. Bij in gebreke blijven van betalingen door de erfpachter gaat de erfverpachter voor. In het geval van executieve verkoop is de vraag of de hypotheekhouder die verkoop kan initiëren danwel de erfverpachter, of dat partijen hierover in overleg beslissen.

Ggf via erfpacht brengt enkele wezenlijke risico's voor hypotheekhouders met zich mee. Bodemwende is bereid om, via de gemeente, afspraken te maken over hoe te handelen bij in gebreke blijven van betalingen door de bewoner en hoe te handelen bij executie. Duurzaam Wonen heeft zich hierover nog niet expliciet tegenover ons

uitgesproken, maar gaf in het rondetafelgesprek aan open te staan voor het opgeven van een deel van de zekerheid.

#### 7.3.4. **Wat zijn de transactiekosten van ggf gezien vanuit de hypotheekhouder?**

De transactiekosten zijn afhankelijk van de manier waarop de wijziging van de hypotheek wordt vormgegeven. Het meest ingrijpend is als de hypotheekhouder een nieuwe hypotheekakte wenst. De kosten kunnen oplopen tot enkele duizenden euro's.

De NVB geeft aan dat een hypotheekhoudende bank vanuit de wettelijke kaders van de Wft zich genoodzaakt ziet een hypotheekadvies af te geven wanneer een woningeigenaar met ggf via erfpacht de woning wil verduurzamen. Dat vereist extra kennis van de hypotheekadviseur op het gebied van erfpacht. De NVB stelt dat, omdat de aanbieder van ggf via erfpacht niet gebonden is aan de Wft, er sprake is van het doorschuiven naar de hypotheekhouder van verantwoordelijkheid ten aanzien van zorg- en informatieplicht.

Vanuit de hypotheekhouder gezien zijn er daarom bij ggf via erfpacht altijd aan de hypotheek gerelateerde transactiekosten nodig die ten laste komen van de woningeigenaar. Die kosten variëren afhankelijk van het feit of sprake is van aanpassing van de hypotheek, of dat een geheel nieuwe hypotheek nodig is. In het laatste geval gaat het om enkele duizenden euro's.

#### 7.3.5. **Wat betekent ggf via erfpacht voor de samenstelling en omvang van de hypotheekportefeuilles van hypotheekverstrekkers, mede gegeven de schaal waarop ggf zal worden toegepast?**

Voor hypotheekhouders zijn hypotheeken een belangrijke asset. Alle hypotheekhouders hadden in het derde kwartaal van 2018 gezamenlijk ruim € 702 miljard aan hypotheeken op hun balans. Het merendeel van die hypotheeken staat op de balans van banken (62%). Overige instellingen hebben echter een niet gering aandeel (38% totaal).<sup>39</sup>

Bij Bodemwende wordt een deel van de hypotheek, na instemming van de hypotheekhouder afgelost. Dit deel is gelijk aan de grondwaarde. In April 2019 was volgens het Kadaster de gemiddelde koopsom van een woning ruim € 300.000,-<sup>40</sup>. Veronderstellen we een gemiddelde grondquote van 25% dan zal gemiddeld € 75.000 worden afgelost. Per 1.000 gevallen af te sluiten ggf via erfpacht volgens Bodemwende betekent dat een aflossing van € 75 miljoen, dat is 0,01% van de totale hypotheekportefeuille. Bij 1.000.000 gevallen ggf via erfpacht is het percentage 10%.

Het staat nog niet vast op welke schaal ggf via erfpacht zal worden toegepast. Het effect op de hypotheekportefeuille is aanwezig maar naar verwachting procentueel gezien gering mede gezien het feit dat 70% tot 80% van de huiseigenaren verduurzaming hypotheekair kan financieren en er daarnaast nog andere financieringsmogelijkheden zijn en komen.

<sup>39</sup> Bron: CBS.

<sup>40</sup> Kadaster Vastgoed Dashboard.

## 8. Voorwaarden aan financiering van verduurzaming

In dit hoofdstuk behandelen wij de voorwaarden die gesteld worden aan financiering van verduurzaming in het algemeen en de voorwaarden van ggf en van ggf via erfpacht in het bijzonder.

Voor de uitvoering van deze opdracht spraken wij in april en mei 2019 totaal zestien verschillende partijen. Voor een overzicht daarvan zie bijlagen 1 en 2. Tevens organiseerden wij als onderdeel van onze opdracht op 4 juli 2019 een rondetafelgesprek met een selectie van deze stakeholders. Dit hoofdstuk gaat primair in op de overeenkomsten en verschillen die ten tijde van dit onderzoek tussen de stakeholders bestaan met betrekking tot de voorwaarden waaronder ggf via erfpacht verantwoord en acceptabel is.

Alle geïnterviewde partijen onderschrijven overigens het belang van verduurzaming van de Nederlandse particuliere woningvoorraad en geven aan daar zo mogelijk vanuit hun rol en verantwoordelijkheid aan bij te willen dragen. Tevens wordt breed onderschreven dat met uitsluitend de bestaande financieringsvormen, niet alle particuliere woningeigenaren in Nederland in staat zullen zijn om hun woning (op termijn) te verduurzamen. Er bestaat aanvullend dan ook behoefte aan instrumenten die van toegevoegde waarde zijn om de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad te stimuleren.

Deze opdracht was uitsluitend gericht op de financieringsvorm 'ggf via erfpachtmodellen'. Parallel hieraan is gewerkt aan de verkenning en uitwerking van andere instrumenten voor de financiering van verduurzaming. Door diverse geïnterviewde partijen, waaronder de AFM, DNB en NVB is benadrukt dat wat hen betreft een zorgvuldige vergelijking en afweging dient plaats te vinden tussen de verschillende mogelijke alternatieve instrumenten op onder meer de voor- en nadelen, aanwezig draagvlak en maatschappelijke kosten.

### 8.1. Overzicht voorwaarden

Voorafgaand aan dit onderzoek zijn door de sectortafel gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord diverse voorwaarden voor gebouwgebonden financiering geformuleerd en heeft het Rijk daar een aantal aanvullende voorwaarden specifiek voor ggf via erfpacht aan toegevoegd (bijlage 6).

Aanvullend daarop zijn in de interviews de volgende aanvullende voorwaarden benoemd:

- Vanuit perspectief van de woningeigenaar is meer duidelijkheid vereist vanuit de betreffende gemeente over de energietransitie op wijkniveau<sup>41</sup> (gasloos), inclusief de planning van de realisatie daarvan.
- Vanuit perspectief van de woningeigenaar zijn gedegen (onafhankelijk) technisch én financieel advies en voorlichting vereist over zowel de mogelijke verduurzamingsmaatregelen als de beschikbare subsidie- en financieringsvormen.
- Vanuit perspectief van de woningeigenaar is meer duidelijkheid vereist over de fiscale consequenties van de verschillende nieuwe financieringsvormen, waaronder ook ggf via erfpacht.
- Vanuit perspectief van de hypotheekverstrekkers is een gelijk speelveld vereist voor alle aanbieders van financiering voor verduurzaming, in termen van regelgeving, toezicht en voorwaarden. Dit is ook in het belang van de consument / woningeigenaar.

---

<sup>41</sup> Iedere Nederlandse gemeente moet uiterlijk in 2021 een dergelijke transitievisie warmte hebben opgesteld.

<b>Generieke voorwaarden voor financiering verduurzaming</b>	
1.	Duidelijkheid vanuit gemeenten over energietransitie op wijkniveau (gasloos), incl. realisatieplanning.
2.	Duidelijkheid over de fiscale consequenties van de verschillende nieuwe financieringsvormen.
3.	Onafhankelijk technisch advies en voorlichting voor woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen.
4.	Onafhankelijk financieel advies en voorlichting voor woningeigenaren over beschikbare subsidie- en financieringsvormen.
5.	Zekerheid over de te realiseren energiebesparing voor woningeigenaar en kredietverstrekker.
6.	Methodiek van woonlastenneutraliteit.
7.	Energieprestatie c.q. genomen verduurzamingsmaatregelen komt tot uiting in de getaxeerde waarde.
8.	Een gelijk speelveld voor alle aanbieders van financiering voor verduurzaming, in termen van regelgeving, toezicht en voorwaarden.
9.	Aantrekkelijkheid qua rente en afsluitkosten in vergelijking met de actuele hypotheekrentes.
<b>Specifieke voorwaarden voor gebouwgebonden financiering (via erfpacht)</b>	
10.	Efficiënte en vergaand gestandaardiseerde verleningsprocedures om de handlingskosten tot een minimum te beperken.
11.	Flexibel product waarbij tussentijds boetevrij aflossen mogelijk is.
12.	Looptijd gekoppeld aan de technische levensduur, afschrijvingstermijnen of garantieperiode verduurzamingsmaatregelen.
13.	Rekening houden met de noodzaak tot herinvestering bij einde levensduur van installaties.
14.	Voorkomen van overkreditering door kredietwaardigheidsstoets en zorgplicht.
15.	In acht nemen regelgeving over de maximale loan-to-value.
16.	Voldoende rekening houden met overige financiële belangen van woningeigenaren en geen onverantwoorde financiële risico's voor hen.
17.	Eigendomsrechten van woningeigenaren dienen geborgd te zijn.
18.	Positieve beoordeling door de Autoriteit Financiële Markten.
19.	De positie van de hypotheekverstrekker dient geborgd te zijn.

Figuur 13: overzicht van generieke en specifieke voorwaarden

Overall gezien zijn bijna twintig voorwaarden geformuleerd, zoals weergegeven in de bovenstaande figuur 1. Een deel van deze voorwaarden (1 t/m 9) geldt overigens niet specifiek voor ggf via erfpacht, maar is van toepassing op iedere vorm van financiering van verduurzaming anders dan met eigen geld of via subsidies. In het vervolg van dit hoofdstuk staan we één voor één stil bij alle voorwaarden en gaan we in op de mate waarin deze op een breed draagvlak onder de stakeholders<sup>42</sup> kunnen rekenen. Wanneer sprake is van duidelijke verschillen in standpunten tussen partijen dan benoemen we dat.

## 8.2. Generieke voorwaarden voor financiering verduurzaming

Allereerst gaan wij hierna in op de generieke voorwaarden voor de financiering van verduurzaming. Deze voorwaarden gelden dus niet uitsluitend voor ggf via erfpachtmodellen.

### 8.2.1. Duidelijkheid vanuit gemeenten over energietransitie op wijkniveau (gasloos), inclusief realisatieplanning.

Deze voorwaarde is door de stakeholders breed onderschreven als belangrijk voor de woonconsument om een beslissing over verduurzaming te kunnen nemen.

### 8.2.2. Duidelijkheid over de fiscale consequenties van de verschillende nieuwe financieringsvormen.

Deze voorwaarde kent een breed draagvlak onder de stakeholders. Toegespitst op ggf via erfpacht is vanuit het perspectief van zowel de woningeigenaar als de ggf-aanbieders meer duidelijkheid vereist over de fiscale consequenties. Onder meer over de vraag of canon en retributie bij ggf via erfpacht fiscaal aftrekbaar zijn is op dit moment nog geen volledige duidelijkheid. Dit geldt ook voor de fiscale behandeling van het (spaar)tegoed dat bij sommige vormen van ggf via erfpacht wordt opgebouwd om het bloot eigendom terug te kopen en de consequenties van een erfpachttransactie voor de bestaande hypotheek, de eigenwoningsschuld en de eigenwoningreserve. Aangezien het initiatief om fiscale duidelijkheid te verkrijgen in eerste instantie bij de ggf-aanbieders ligt hebben Bodemwende en Duurzaam Wonen hun producten in het kader van vooroverleg ter

<sup>42</sup> Op basis van de interviews en het rondetafelgesprek.

beoordeling aan de Belastingdienst voorgelegd. De Belastingdienst beoordeelt vervolgens of het standpunt van de ggf-aanbieders over de gevolgen van hun product voor de heffing van inkomstenbelasting juist is.

#### **8.2.3. Onafhankelijk technisch advies en voorlichting voor woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen.**

De stakeholders zijn het erover eens dat dit een belangrijke voorwaarde betreft vanuit perspectief van de woonconsument. Hierbij is het belang van onafhankelijkheid van het technisch advies extra benadrukt. Dit om te voorkomen dat bepaalde verduurzamingsmaatregelen 'gepusht' worden, bijvoorbeeld doordat adviseurs, installateurs of aannemers daarbij een rechtstreeks commercieel belang hebben.

#### **8.2.4. Onafhankelijk financieel advies en voorlichting voor woningeigenaren over beschikbare subsidie- en financieringsvormen (inclusief consequenties en risico's).**

De stakeholders zijn het erover eens dat bescherming van de woonconsument bij alle vormen van financiering van belang is. De woningeigenaar dient dan ook een helder inzicht te hebben in de consequenties en de risico's van een financiering. Dit vraagt om duidelijke en onafhankelijke voorlichting en advies richting de consument. Bij Bodemwende en Duurzaam Wonen wordt hieraan tegemoet gekomen doordat de hoogte van de financiering wordt bepaald op basis van de geprognosticeerde energiebesparing en het principe van woonlastenneutraliteit. Onafhankelijke adviseurs geven daarbij financieel advies. Deze adviseurs vallen voor wat betreft hun advies over hypotheekproducten onder het toezicht van de AFM<sup>43</sup>. Erfpacht is echter geen financieel product. Het AFM-toezicht geldt daarom niet voor advies over erfpacht.

Hierbij is opgemerkt dat het kennisniveau van financieel adviseurs momenteel als ontoereikend wordt beschouwd om goed over erfpacht te kunnen adviseren. Een punt van aandacht vormt dan ook het (vrijwillig) bijscholen van financieel experts op het gebied van erfpacht en van erfpachtdeskundigen op financieel gebied.

Tevens is de zorg- en informatieplicht van de notaris (belehringsplicht) van toepassing die borgt dat de consument voldoende wordt geïnformeerd over het te vestigen zekerheids/hypotheekrecht en de verplichtingen die daaruit voortvloeien.

#### **8.2.5. Zekerheid over de te realiseren energiebesparing voor woningeigenaar en kredietverstrekker.**

Het belang van deze voorwaarde is voor de stakeholders evident, vanuit het perspectief van zowel de woonconsument, de ggf-aanbieders als de hypotheekhouders. Zekerheid over de te realiseren energiebesparing is bovendien noodzakelijk om woonlastenneutraliteit te kunnen vaststellen (zie tevens 8.2.6).

#### **8.2.6. Methodiek van woonlastenneutraliteit.**

Ook over het belang van deze generieke voorwaarde voor de financiering van verduurzaming verschillen de stakeholders niet van mening. Om woonlastenneutraliteit zeker te kunnen stellen dient vooraf een betrouwbare berekening gemaakt te worden van de energiebesparing en de daarmee samenhangende besparing op de energielasten over een lange periode (minstens 10 jaar en bij voorkeur de looptijd van de financiering). Dit is in het belang van zowel de woningeigenaar, de hypotheekhouder als de aanbieder van ggf.

Wanneer woonconsumenten ook bij ggf via erfpacht aan de LTI en LTV normen moeten voldoen, is woonlastenneutraliteit nog steeds zeer wenselijk, maar niet per definitie essentieel. Op dit moment is het daadwerkelijk kunnen bereiken van woonlastenneutraliteit voor de consument nog omgeven met onzekerheid. Een garantie of verzekering kan die onzekerheid wegnemen. Garanties en verzekeringen worden echter op dit moment nog slechts beperkt aangeboden.

---

<sup>43</sup> In de lesstof voor de vakbekwaamheidsdiploma's voor hypothecair krediet komen beperkte zakelijke rechten ook voor, aangezien het voor het hypotheekadvies belangrijk is om erfpachtkennis en kennis over opstalrechten te hebben.



### 8.2.7. **Energieprestatie c.q. genomen verduurzamingsmaatregelen komt tot uiting in de getaxeerde waarde.**

Deze voorwaarde is door de stakeholders breed onderschreven. Uit onderzoek naar transactiegegevens blijkt op dit moment dat verduurzaming zorgt voor een (beperkte) procentuele waardeverhoging van de woning. Het waarde effect van verduurzaming zou door onafhankelijke taxateurs vast te stellen moeten zijn. Door de stakeholders wordt echter geconstateerd dat om dit goed te kunnen doen, de taxateurs in Nederland (bij)geschoold dienen te worden.

Een aandachtspunt bij dit onderwerp vormt het feit dat een woning op reguliere erfpacht over het algemeen minder waard is dan eenzelfde woning in vol eigendom. Deze 'depreciatie' speelt echter bij ggf via erfpacht als zodanig niet aangezien de woonconsument desgewenst op ieder moment (opnieuw) vol eigenaar kan worden.

### 8.2.8. **Een gelijk speelveld voor alle aanbieders van financiering voor verduurzaming, in termen van regelgeving, toezicht en voorwaarden.**

Over deze voorwaarde verschillen de stakeholders van mening. Diverse partijen waaronder de AFM, DNB en NVB zijn van mening dat ggf-aanbieders aan alle spelregels dienen te voldoen waaraan ook hypotheekhouders dienen te voldoen. Daarbij wordt aangegeven dat ggf via erfpacht weliswaar geen financieel product is in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft), maar dat Bodemwende en Duurzaam Wonen wel de kenmerken hebben van een financieel product. De beide productaanbieders hebben een ander standpunt en zijn bereid om aan veel van de spelregels te voldoen, maar niet aan alle aangezien dat de aantrekkelijkheid van het product ggf via erfpacht voor de woonconsument te zeer zou aantasten<sup>44</sup>.

### 8.2.9. **Aantrekkelijkheid qua rente en afsluitkosten in vergelijking met de actuele hypotheekrentes.**

De stakeholders zijn het erover eens dat wil ggf via erfpacht voor woonconsumenten interessant zijn, dat de producten dan ook qua rente en kosten aantrekkelijk dienen te zijn<sup>45</sup>. En dat het primair aan de aanbieders is om aantrekkelijke financieringsvormen voor woonconsumenten te ontwerpen. Wel is hierbij opgemerkt dat in het geval van Bodemwende de financiële aantrekkelijkheid voor de consument mede mogelijk wordt gemaakt door betrokkenheid van de gemeente. Daardoor vindt men dat geen sprake is van een level playing field.

## 8.3. **Specifieke voorwaarden voor gebouwgebonden financiering (via erfpacht)**

Hierna gaan wij in op de specifieke voorwaarden die gesteld zijn aan gebouwgebonden financiering. Deze voorwaarden gelden dus zowel voor ggf via erfpachtmodellen als voor ggf via het Burgerlijk Wetboek.

### 8.3.1. **Efficiënte en vergaand gestandaardiseerde verleningsprocedures om de handlingskosten tot een minimum te beperken.**

De stakeholders onderschrijven vanuit het perspectief van de woonconsument en de ggf-aanbieders het belang van standaardisatie van processen en erfpachtvoorwaarden met als doel de transactiekosten te reduceren. Zoals eerder benoemd is daarbij aangegeven dat dit wel nog vraagt om substantiële (bij)scholing van de financiële experts op het gebied van erfpacht en van erfpachtdeskundigen op financieel gebied.

### 8.3.2. **Flexibel product waarbij tussentijds boetvrij aflossen mogelijk is.**

De stakeholders zijn het eens over deze voorwaarde. Een woningeigenaar die een ggf-product afsluit moet niet alleen tussentijds vrij kunnen aflossen, maar dient ook het recht te hebben om op ieder gewenst moment onder vooraf bepaalde condities de financiering geheel terug te betalen of het bloot eigendom terug te kopen.

Bodemwende voldoet hier geheel aan en Duurzaam Wonen grotendeels, met als enige uitzondering dat de afkoopsom variabel is en afhankelijk van het rentepercentage op het moment van terugkopen.

<sup>44</sup> Bodemwende kent door de betrokkenheid van gemeenten en de BNG overigens een aantal eigen waarborgen voor de consument.

<sup>45</sup> De meerderheid van de stakeholders oordeelt overigens negatief over ggf via erfpacht waarbij de betalingsverplichtingen jaarlijks stijgen, zoals bij Duurzaam Wonen.

### **8.3.3. Looptijd gekoppeld aan technische levensduur, afschrijvingstermijnen of garantieperiode verduurzamingsmaatregelen én rekening houden met noodzaak tot herinvestering bij einde levensduur installaties.**

Voor een meerderheid van de stakeholders zijn deze voorwaarden essentieel. De reden daarvoor is dat de gebouwgebonden financiering via erfpacht specifiek voor gerichte verduurzamingsmaatregelen wordt aangegaan. Daardoor ligt een koppeling tussen de looptijd van de ggf en de technische levensduur van de verduurzamingsmaatregelen voor de hand. Bodemwende voorziet hier op dit moment beter in dan Duurzaam Wonen. Tevens is duidelijk geworden dat ggf via erfpacht niet goed aansluit bij een gefaseerde verduurzamingsaanpak waarbij sprake is van meerdere verschillende maatregelen die in verschillende jaren plaatsvinden.

### **8.3.4. Voorkomen van overkreditering door kredietwaardigheidstoets en zorgplicht voor aanbieders.**

Er is sprake van een breed draagvlak onder de stakeholders dat overkreditering moet worden voorkomen en dat bij ggf via erfpacht ook de leennormen moeten worden toegepast zodat vooraf duidelijk is dat de woningeigenaar de financiële lasten als gevolg van de verduurzaming kan dragen. Tevens is er consensus over dat bij ggf via erfpacht sprake dient te zijn van een (vrijwillige) zorgplicht vanuit de ggf-aanbieders richting de woonconsument, vergelijkbaar met de zorgplicht van hypotheekhouders. Aangezien ggf via erfpacht geen financieel product is conform de Wft, is geconstateerd dat toetsing aan de leennormen niet verplicht gesteld kan worden. Ook een zorgplicht kan niet worden afgedwongen. Door de hypotheekbanken is aangegeven dat hierdoor indirect een extra verantwoordelijkheid voor hen ontstaat waarvoor tevens meer gedegen expertise noodzakelijk is.

De ggf-aanbieders kunnen zich wel op vrijwillige basis committeren aan de leennormen en de zorgplicht. In dat geval is sprake van zelfregulering. Bodemwende en Duurzaam Wonen hebben de bereidheid uitgesproken om hier nadere afspraken over te maken en vast te leggen. Desalniettemin worden dergelijke afspraken op basis van vrijwilligheid door een aantal stakeholders, waaronder de AFM, beschouwd als onvoldoende juridische borging. Temeer omdat in de toekomst ook sprake kan zijn van nieuwe / andere ggf-aanbieders waarbij niet gegarandeerd is dat zij ook voor zelfregulering open staan.

### **8.3.5. In acht nemen regelgeving over de maximale loan-to-value.**

Zoals dat geldt voor de LTI-eisen zijn de meeste stakeholders het er ook over eens dat aanbieders van ggf via erfpacht aan de loan-to-value (LTV) eisen dienen te voldoen. Als aandachtspunt is daarbij nog meegegeven dat het in het kader van financiële transparantie van belang is dat bij het overgaan van de ggf via erfpacht van de ene op de andere bewoner, de actuele financiële stand van zaken ook in het Kadaster geactualiseerd wordt.

### **8.3.6. Voldoende rekening houden met overige financiële belangen van woningeigenaren en geen onverantwoorde financiële risico's voor hen.**

Deze voorwaarde kent een breed draagvlak onder de stakeholders. Bescherming van de woonconsument vormt een belangrijk uitgangspunt voor de toepassing van ggf via erfpacht.

### **8.3.7. Eigendomsrechten van woningeigenaren dienen geborgd te zijn.**

De stakeholders onderschrijven deze voorwaarde. In de conceptakten van de producten Bodemwende en Duurzaam Wonen wordt deze voorwaarde reeds grotendeels geborgd.

### **8.3.8. Positieve beoordeling door de Autoriteit Financiële Markten.**

Een van de vooraf geformuleerde voorwaarden aan ggf vanuit de sectortafel gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord luidt: *“de toepassing moet positief worden beoordeeld door de AFM”*. Daarbij is door de stakeholders geconstateerd dat deze voorwaarde in het geval van ggf via erfpacht enigszins bijzonder is aangezien dit geen financieel product is en daardoor niet onder de Wft valt. En zelfs voor financiële producten geldt dat de AFM deze nooit vooraf van een beoordeling voorziet.

Uit de interviews en het rondetafelgesprek is duidelijk geworden dat, gezien vanuit de hoge schuldpositie van Nederlandse woningeigenaren en vanuit het risico van overkreditering, de AFM geen voorstander is van het (door verduurzaming of anderszins) vergroten van de totale schuldenlast van huishoudens. In plaats daarvan pleit de AFM voor de inzet van beschikbare eigen middelen (spaargeld) in combinatie met overheidssubsidies voor financieel minder draagkrachtigen die volgens de leennormen niet verantwoord kunnen lenen. Op basis daarvan geeft de AFM geen positief oordeel over ggf (via erfpacht). Aangezien de AFM geen handhavende bevoegdheden ten aanzien van de erfpachtproducten heeft, is het echter niet zo dat toepassing van ggf via erfpachtmodellen zonder goedkeuring van de AFM onmogelijk is.

### 8.3.9. De positie van de hypotheekverstrekker dient geborgd te zijn.

Over deze voorwaarde<sup>46</sup> verschillen de stakeholders van mening. Bij woningen waarop een bestaande hypotheek rust, kan ggf via erfpacht niet zonder medewerking van de hypotheekhouder worden toegepast. Wanneer een woningeigenaar in deze situatie ggf via erfpacht wenst en daarvoor een aanbieder heeft, is de hypotheekhouder in feite de enige partij die de toepassing van ggf via erfpacht kan verhinderen.

Het vestigen van een erfpachtrecht op een woning in het kader van ggf zorgt in de meeste gevallen voor een verslechtering van de positie van de hypotheekhouder:

- ggf via erfpacht tast de **juridische zekerheidspositie** van de hypotheekhouder aan doordat de woning wordt bezwaard met erfpacht. Hierdoor verkrijgt de ggf-aanbieder een op zijn minst gelijke vorderingspositie als de hypotheekhouder. De hypotheekhouders geven bovendien aan dat ze zekerheid verliezen over het meeste waardevaste deel van de woning: de grond;
- bij het niet naar rato aflossen van de hypotheek (zoals bij Duurzaam Wonen) tast ggf via erfpacht de **financiële positie** van de hypotheekhouder aan doordat de waarde van het onderpand vermindert;
- ggf via erfpacht tast tevens de **financiële positie** van de hypotheekhouder aan wanneer de hypotheek (gedeeltelijk) wordt afgelost buiten de mogelijkheden die de hypotheekakte daarvoor biedt. In dat geval zijn ter compensatie vergoedingen voor vervroegde aflossing van toepassing.

Vanuit hypotheekhouders zijn als overige bezwaren tegen ggf via erfpacht onder meer benoemd dat:

- een **ongelijk speelveld** ontstaat doordat aanbieders van ggf via erfpacht niet gebonden zijn aan dezelfde vorm van toezicht en regelgeving als de banken zelf, zoals toezicht door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De zorgplicht en verantwoordelijkheid wordt hierdoor wat de hypotheekhouders betreft naar hen doorgeschoven omdat zij wel gebonden zijn aan de Wft;
- **fiscale ongelijkheid** ontstaat wanneer de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon ruimer blijkt dan bij een hypothecaire financiering (verplicht annuïtair + in maximaal 30 jaar aflossen)<sup>47</sup>;
- **complexiteit in de afhandeling** onvermijdelijk is doordat een veelheid aan verschillende ggf via erfpachtproducten kan ontstaan. Die complexiteit hangt ook samen met de aanpassingen die nodig zijn in de kadastrale registratie;
- als gevolg van de gemeentelijke betrokkenheid bij het product Bodemwende sprake is van een **oneigenlijk concurrentievoordeel** (rentekorting<sup>48</sup>) ten opzichte van private financieringsvormen.

Om instemming van de hypotheekhouders voor ggf via erfpacht te verkrijgen moet aan de hierboven genoemde bezwaren in voldoende mate tegemoet worden gekomen. De ggf-aanbieders hebben diverse handreikingen

---

<sup>46</sup> Deze voorwaarde geldt niet voor woningeigenaren die geen hypotheek op de woning (meer) hebben en geldt in mindere mate voor koop van een woning (afsluiten nieuwe hypotheek).

<sup>47</sup> Zie voor de analyse van de fiscale aspecten rondom ggf via erfpacht verder paragraaf 7.1.8 en bijlage 4. Zowel Bodemwende als Duurzaam Wonen hebben een afstemmingsverzoek lopen bij de Belastingdienst rond de fiscale consequenties van hun producten.

<sup>48</sup> De rentekorting wordt in het geval van Bodemwende benut om het product (ggf via erfpacht) voor de woningeigenaar financieel zo aantrekkelijk mogelijk te kunnen laten zijn. De consument profiteert hiervan dus in dit geval.

gedaan om verdere aanpassingen aan hun producten door te voeren en daarmee zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het discomfort bij de hypotheekbanken. Zo is tijdens het rondetafelgesprek gesproken over de mogelijkheid voor de ggf-aanbieders om vrijwillig gedeeltelijk van hun zekerheidsrecht af te zien. Deze optie is voor hen bespreekbaar in combinatie met spelregels over hoe gezamenlijk om te gaan bij wanbetaling en faillissement van woonconsumenten.

Door de retailbanken is tijdens de gesprekken en het rondetafelgesprek duidelijk aangegeven dat zij vanwege de bovenstaande bewaren ggf via erfpacht als instrument onvoldoende kansrijk vinden om verder uit te werken. De nadelen van ggf via erfpacht voor zowel de hypotheekhouders als de woonconsument zijn daarvoor wat hen betreft te groot.

#### 8.4. Bodemwende en Duurzaam Wonen afgezet tegen voorwaarden sectortafel en Rijk

In onderstaande tabel worden de varianten Bodemwende en Duurzaam Wonen getoetst aan de randvoorwaarden zoals gesteld aan de sectortafel van het Klimaatakkoord en het Rijk. De kleuren geven aan in hoeverre een variant voldoet aan een specifiek criterium.

- De randvoorwaarden beginnend met een S zijn in de sectortafel gebouwde omgeving genoemd.
- De randvoorwaarden beginnend met R zijn aanvullende door het Rijk genoemd.
- Randvoorwaarden aangeduid met een O zijn overige randvoorwaarden..

De waardering is door Fakton op basis van de ontvangen documentatie over de varianten en de gesprekken met de beide aanbieders opgesteld. Daarbij geldt de volgende legenda:

- **Groen:** de variant van ggf via erfpacht voldoet aan de gestelde randvoorwaarde;
- **Geel:** aanbieder geeft aan dat de variant in principe aan de gestelde randvoorwaarde kan voldoen, maar dit verdient nadere uitwerking;
- **Rood:** de variant voldoet niet aan de gestelde randvoorwaarde;
- **Grijs:** de gestelde randvoorwaarde ligt buiten de invloedssfeer van de aanbieder van de variant.

Randvoorwaarden (S-sectortafel, R=Rijk, O=overig)			
Nr.	Omschrijving	Bodemwende	Duurzaam Wonen
S1	Zekerheid over energiebesparing via enige vorm van garantie.	Geen garantie. Verzekeren acht Bodemwende wel mogelijk maar heeft nog geen vorm.	Geen garantie.
S2	Woonlastenneutraliteit.	Is uitgangspunt voor hoogte financiering.	Is uitgangspunt voor hoogte financiering.
S3	Looptijden van de financiering matchen met technische levensduur.	Reserveringen voor vervangingsinvesteringen opgenomen als extra energielast. Looptijd geldt alleen voor opstalrecht.	<b>Niet meegenomen. Vaste looptijd van 40 jaar.</b>
S4	Efficiënte en gestandaardiseerde procedures.	Via tussenpersonen.	Via tussenpersonen.
S5	Overkreditering voorkomen en kredietwaardigheidstoets.	Via tussenpersoon. Bodemwende staat welwillende tegenover het toepassen van de regels op grond van de Wft.	Via tussenpersoon. Duurzaam Wonen vindt toezicht niet nodig.
S6	Positief oordeel AFM.	De AFM voorziet nieuwe financiële producten vooraf nooit van een beoordeling. Ggf via erfpacht is bovendien geen financieel product en valt daardoor niet onder de Wft.	De AFM voorziet nieuwe financiële producten vooraf nooit van een beoordeling. Ggf via erfpacht is bovendien geen financieel product en valt daardoor niet onder de Wft.
S7	Woningeigenaar kan eenvoudig en boetevrij aflossen/terugkopen.	Ja, met voldoende zekerheid over bedragen.	Ja, met meer onzekerheid over bedragen.
S8	Aantrekkelijk in vergelijking met hypotheek.	In vergelijking lage rentetarieven. Aftrekbaarheid canon en retributie staat nog niet vast.	Model werkt als een klimannuïteit en heeft daarmee jaarlijkse met de CPI stijgende betalingen. Reële rente is vergelijkbaar met tot

Randvoorwaarden (S-sectortafel, R=Rijk, O=overig)			
Nr.	Omschrijving	Bodemwende	Duurzaam Wonen
			reële rente omgerekende rente op hypotheek. Fiscale aftrekbaarheid staat niet vast.
S9	Verduurzaming komt tot uiting in de taxatie/waardering.	Aanbieder speelt geen expliciete rol. Is zaak van taxateurs.	Aanbieder speelt geen expliciete rol. Is zaak van taxateurs.
R1	Zorgplicht aanbieders.	Wft is niet van toepassing, geen toezicht AFM. Zorgplicht dus alleen op vrijwillige basis.	Wft is niet van toepassing, geen toezicht AFM. Zorgplicht dus alleen op vrijwillige basis.
R2	Rekening houden met herinvestering.	Reserveringen opgenomen in prognose energielasten.  Betalingen worden mede ingezet voor aflossing waardoor vermogen wordt opgebouwd dat ingezet kan worden voor herinvesteringen.	<b>Nee</b>
R3	Geen onverantwoorde financiële risico's.	Rentevaste periode is 10 jaar. Erfpacht wordt gezien als herfinanciering af te lossen deel hypotheek.	Reële rente staat voor betalingen vast over hele periode. Betalingen stijgen jaarlijks met CPI. Rente op moment terugkoop bepaalt terugkoopsom. Hoge rente is gunstig, lage rente ongunstig.
R4	Maximale LTV in acht nemen.	Is mogelijk, maar beperkt dan juist de omvang van de doelgroep. LTI benadering geborgd in principe woonlastenneutraliteit.	Is mogelijk, maar beperkt dan juist de omvang van de doelgroep. LTI benadering geborgd in principe woonlastenneutraliteit.
R5	Eigendomsrecht woningeigenaren geborgd.	De woningeigenaar wordt enigszins beperkt omdat voor een aantal handelingen (zoals bijbouw opstallen, verhuur en verkoop) formele toestemming nodig is van erfverpachter/opstalhouder. Daarnaast is natrekking van belang: door de woningeigenaar bijgebouwde opstallen worden zonder voorziening automatisch eigendom van de erfverpachter.	Idem
R6	Positie hypotheekhouder geborgd.	<b>Deels door aflossing grond component en duurzaamheidsfinanciering. NVB heeft echter daarbuiten nog aanvullende bezwaren.</b>	<b>Niet expliciet geregeld. Duurzaam Wonen veronderstelt waardetoename gelijk aan duurzaamheidsinvestering.</b>
O1	Garantie op besparing energielasten.	Is een algemene kwestie en geen zaak specifiek van de aanbieder.	Is een algemene kwestie en geen zaak specifiek van de aanbieder.

- Duidelijk is dat geen van beide varianten voldoet aan alle gestelde randvoorwaarden. Hiervan is sprake indien er geen rode of gele vlakken te zien zijn.
- De variant Bodemwende voldoet op dit moment beter aan de randvoorwaarden dan Duurzaam Wonen.
- Bodemwende houdt rekening met een reservering voor vervangingsinvesteringen als onderdeel van de energielasten, waardoor impliciet ruimte voor herinvestering ontstaat. De looptijd van het opstalrecht kan verband kan houden met de looptijd van de gedane investeringen.
- Duurzaam Wonen houdt geen rekening met vervangingsinvesteringen en kent een looptijd van 40 jaar.
- Aan twee randvoorwaarden wordt in beide varianten niet voldaan: het positief oordeel van de AFM en de borging van de positie van de hypotheekhouder.
  - Duidelijk is geworden dat een positief oordeel van de AFM in feite niet relevant is aangezien ggf via erfpacht geen financieel product is en daardoor niet onder de Wft valt. Tevens is het zo dat de AFM nieuwe financiële producten vooraf nooit van een beoordeling voorziet. De AFM staat overigens informeel zeer kritisch tegenover het instrument ggf via erfpacht.
  - Uit de gesprekken met de beide aanbieders bleek dat de preferente positie van erfpacht, die leidt tot een mogelijk minder sterk hypotheekrecht, voor de aanbieders geheel of gedeeltelijk

van belang is. Beide aanbieders staan wel open voor aanpassingen die de positie van de hypotheekhouders versterken. Dat neemt niet weg dat op dit moment ggf via erfpacht de positie van de hypotheekhouder aantast.

## 9. Samenvattende conclusie op basis consultatie belanghebbenden

Er is sprake van een forse verduurzamingsopgave van de Nederlandse particuliere woningvoorraad. In aanvulling op de mogelijkheden die onder meer spaargeld en hypothecaire financieringen bieden bestaat behoefte aan extra financieringsinstrumenten en daarmee keuzevrijheid voor particuliere woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen. In het Klimaatakkoord is opgenomen dat gebouwgebonden financiering in twee vormen wordt onderzocht danwel uitgewerkt (ggf via erfpachtmodellen en ggf via het Burgerlijk Wetboek).

De marktinitiatieven Bodemwende en Duurzaam Wonen hebben inmiddels een 'ggf via erfpacht' product in ontwikkeling.

Ondanks dat er consensus is onder de stakeholders over de relevantie en het belang van verreweg de meeste voorwaarden, blijkt toch sprake van fundamentele bezwaren tegen gebouwgebonden financiering via erfpacht, onder meer vanuit de hypotheekbanken (NVB), de AFM en DNB. Maar ook partijen zoals Vereniging Eigen Huis, Nationale Hypotheek Garantie en Nederlands Register Vastgoed Taxateurs zijn om hen moverende redenen niet positief over het instrument ggf via erfpacht.

Voor woningen waarop een hypotheek rust vormt medewerking van de hypotheekhouder een noodzakelijke randvoorwaarde voor ggf via erfpacht.

Bodemwende en Duurzaam Wonen willen hun proposities in goede samenwerking en coördinatie met de hypotheekhouders mogelijk maken. De medewerking van de hypotheekhouders is echter wel vereist om de oplossingen uit te kunnen werken die nodig zijn om hen in redelijke mate te kunnen compenseren voor het financiële en juridische nadeel dat ze ondervinden bij de toepassing van ggf via erfpacht.

De hypotheekhouders / retailbanken hebben echter aangegeven dat zij, mede vanuit het perspectief van de consument, ggf via erfpacht niet zien zitten en daarom een sterke voorkeur hebben voor de verdere uitwerking van ggf via het Burgerlijk Wetboek, in plaats van ggf via erfpacht.

## 10. Onze overwegingen, conclusies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk bevat onze expert opinie en hierin formuleren wij onze eigen overwegingen, conclusies, en aanbevelingen. Gezien het feit dat niet alle stakeholders een positief standpunt innemen ten opzichte van ggf via erfpacht, kunnen wij ons voorstellen dat onze onafhankelijke opinie niet volledig door alle betrokken partijen wordt onderschreven.

### 10.1. Overwegingen

1. De transitieopgave voor particuliere woningen naar duurzame en aardgasvrije woningen is zeer omvangrijk en vraagt volgens ons om een zo breed mogelijk palet aan verantwoorde financieringsvormen. In het Klimaatakkoord is dit ook als wens opgenomen.
2. Gebouwgebonden financiering is een aanvulling op het palet en biedt volgens ons vooral een oplossing voor woningeigenaren die de looptijd van reguliere financieringen als een belemmering zien. Ggf biedt de zekerheid dat de eigenaar slechts betaalt zolang deze in de woning woont en dat een volgende eigenaar de betalingsplicht overneemt. Ggf maakt het tevens mogelijk de financieringslasten over een langere periode te spreiden. Leningen als de energiebespaarlening hebben bijvoorbeeld een looptijd van 15 jaar.
3. Gegeven de voorwaarde dat bij de aanvraag van ggf via erfpacht (op vrijwillige basis) zal worden getoetst aan de leennormen voor de LTI<sup>49</sup> en LTV<sup>50</sup> is ggf via erfpacht echter geen oplossing voor woningeigenaren die niet aan deze normen kunnen voldoen. Hierin wijkt ggf via erfpacht mogelijk af van ggf via de BW-variant: dit betreft waarschijnlijk een persoonlijke lening waarin alleen de LTI van belang is.
4. Naast de unieke eigenschap dat ggf overdracht van de restschuld en betalingsverplichtingen van een financiering aan de koper van een woning mogelijk maakt, moet volgens ons ggf via erfpacht zich ook qua voorwaarden en rentetarieven onderscheiden van persoonlijke leningen zoals ggf via de BW-variant. De tarieven van ggf via erfpacht moeten wat ons betreft aansluiten bij de voorwaarden rond rentevaste perioden en de rentetarieven van qua looptijd vergelijkbare hypothecaire leningen. Het rentetarief van ggf moet maximaal gelijk zijn aan dat van een vergelijkbare hypotheek, maar bij voorkeur enigszins lager zijn om de hogere transactiekosten te compenseren.
5. De gebouwgebonden financiering op basis van aanpassing van het Burgerlijk Wetboek bestaat nog niet en de voorwaarden en tarieven zijn daarom nog niet bekend. Gegeven het feit dat er bij deze vorm van ggf geen sprake is van een onderpand, verwachten wij dat de rentetarieven hoger zullen zijn dan die van een hypotheek. Wij schatten dat die rente 100 basispunten hoger zal liggen dan de rente op vergelijkbare hypothecaire leningen.
6. Het tarief dat Bodemwende hanteert: 10-jaars interbancaire rente plus 100 basispunten is een gunstig tarief. Vergelijkbare hypotheek hantieren een opslag van circa 200 basispunten. Ook de reële rente die Duurzaam Wonen hanteert is gunstig, maar daar tegenover staat wel dat de betaling jaarlijks met de CPI wordt aangepast. Bij Bodemwende staat de hoogte van de rente voor perioden van telkens 10 jaar vast. Voor beide vormen van ggf via erfpacht geldt wel dat de transactiekosten hoger zijn dan voor andere vormen van (hypothecaire leningen).

---

<sup>49</sup> LTI: Loan-to-Income: de verhouding tussen het inkomen van een huishouden en de totale hypotheekschuld.

<sup>50</sup> LTV: Loan-to-Value: de verhouding tussen de totale hypotheekschuld en de waarde van de woning, wettelijk vastgesteld op 100%.

7. De gebouwgebonden financiering via erfpacht is gebaseerd op bestaand zakelijk recht met een uitgebreide jurisprudentie. Toepassen van deze vorm van ggf is formeel gezien mogelijk zonder aanpassing van wet- en regelgeving.
8. Gebouwgebonden financiering via erfpacht is wettelijk gezien geen financieel product en valt daarom niet onder toezicht van de AFM, terwijl dit wel het geval is voor diverse andere vormen van financiering. De beide huidige ggf-aanbieders geven wel aan zich te willen conformeren aan de regels op grond van de Wft, maar dat is te kwalificeren als zelfregulering. Er is echter geen garantie dat andere toekomstige aanbieders ook zelfregulering zullen toepassen. Terwijl dit vanuit het perspectief van bescherming van de positie van de consument wat ons betreft wel een belangrijke voorwaarde is.
9. Daarnaast geldt dat van financiële adviseurs die onder AFM toezicht vallen niet wordt geëist dat zij kennis hebben van erfpacht- en opstalrecht. Voor ggf via erfpacht is dergelijke kennis wel noodzakelijk om de aanbidding en de daarbij horende akten te kunnen beoordelen vanuit de optiek van zorg- en informatieplicht. Dit hiaat moet opgevuld worden maar ook hiervoor geldt dat dan sprake is van zelfregulering omdat een wettelijk kader ontbreekt voor het niet-financiële product erfpacht in combinatie met het opstalrecht.
10. Ondanks de intentie van de aanbieders van ggf erfpacht om de positie van de hypotheekhouders te waarborgen staat het vast dat die positie om verschillende redenen wijzigt. Door de verkoop van de grond verandert het onderpand niet alleen in waarde maar ook in kwaliteit. De gedeeltelijke aflossing van de hypotheek bij Bodemwende verandert de financiële positie van de hypotheekhouders.

## 10.2. Conclusies

1. Rekening houdend met de voorwaarden uit hoofdstuk 8, de behoefte aan een breed palet aan financieringsopties, de gunstige financiële voorwaarden van een product als Bodemwende en in een andere mate van Duurzaam Wonen, zien wij ondanks de bezwaren in ggf via erfpacht een in potentie waardevol (aanvullend) financieringsinstrument in het totale palet van bestaande en toekomstige financiële instrumenten voor verduurzaming.
2. Omdat wij gebouwgebonden financiering via erfpacht zien als een waardevol aanvullend instrument moet ggf via erfpacht volgens ons de gelegenheid krijgen om zich in de praktijk te bewijzen.
3. De wijze waarop de beide producten Bodemwende en Duurzaam Wonen op dit moment zijn vormgegeven, in combinatie met de constructieve opstelling van de initiatiefnemers en de toezeggingen die door beide ggf-aanbieders zijn gedaan, bevestigen voor ons dat ggf via erfpacht op een verantwoorde en acceptabele wijze kan worden ingevoerd zonder substantiële risico's voor de woningeigenaar<sup>51</sup>.
4. Wij zien terechte argumenten en bezwaren vanuit banken<sup>52</sup>, zijn het eens dat verantwoordelijkheden niet moeten worden verschoven en dat hypotheekbanken in redelijke mate gecompenseerd moeten worden voor de financiële en juridische nadelen die ze ondervinden bij de toepassing van ggf via erfpacht.

---

<sup>51</sup> Ten tijde van dit onderzoek waren de afstemmingsverzoeken van Bodemwende en Duurzaam Wonen nog in behandeling bij de Belastingdienst en daarmee de inkomstenbelasting-consequenties voor de particuliere woningeigenaar nog niet volledig duidelijk.

<sup>52</sup> Naast de fundamentele bezwaren tegen ggf via erfpacht vanuit de hypotheekbanken (NVB), zijn ook diverse andere partijen (AFM, DNB, VEI, NHG en NRV) om hen moverende redenen niet positief over het instrument ggf via erfpacht.



5. Wij zijn van mening dat het belang en de urgentie van de verduurzaming van particuliere woningen als onderdeel van de energietransitie, in combinatie met de bereidwillige opstelling van de huidige aanbieders van ggf via erfpacht, erom vragen om dit dossier in onderlinge samenwerking verder te brengen.
6. Wij roepen de belangrijkste stakeholders op om constructief de dialoog voort te zetten over het (gedeeltelijk) wegnemen van de belangrijkste bezwaren bij ggf via erfpacht. Wij adviseren de ggf-aanbieders om samen met de hypotheekbanken, het Rijk en overige belanghebbenden verder de mogelijkheden te verkennen om ggf via erfpacht verantwoord toe te passen zodat het instrument zich in de praktijk kan bewijzen. Wat ons betreft moet de markt bepalen of ggf via erfpacht een geschikt instrument is om, voor particuliere eigenaren die dat wensen, verduurzamingsmaatregelen te financieren.
7. Het is voor ons evident dat om tegemoet te komen aan de bezwaren van de hypotheekbanken het in ieder geval nodig is op enigerlei wijze, via al dan niet wettelijke richtlijnen, toezicht te regelen op ggf via erfpacht.

### 10.3. Aanbevelingen

1. Wij pleiten ervoor om de bestaande instrumenten, Bodemwende en Duurzaam Wonen, in de praktijk op de markt te gaan testen in de vorm van één of enkele, met waarborgen omgeven pilots. De inrichting van die pilots en de evaluatie en verantwoording rond die pilots moeten de partijen in onderling overleg bepalen. Doel van deze pilots moet mede het (door)ontwikkelen van een vorm van toezicht, voorwaarden en richtlijnen zijn.

Het gezamenlijke en maatschappelijke belang is groot en volgens ons voldoende motivatie om verder te overleggen en te zoeken naar manieren om de bezwaren te adresseren.

2. Om pilots van ggf via erfpacht te kunnen uitvoeren moet ons inziens worden voldaan aan de voorwaarden uit hoofdstuk 8. Op dit moment wordt nog niet (volledig) aan al die voorwaarden voldaan. Aan een aantal generieke voorwaarden wordt nu gewerkt zoals:
  - a. Duidelijkheid vanuit gemeenten over de energietransitie op wijkniveau.
  - b. Verhogen van de kwaliteit van technisch advies aan woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen.
  - c. Een eenduidige methodiek van en voldoende borging van woonlastenneutraliteit.
3. Voor een aantal andere generieke voorwaarden is een aanvullende inspanning nodig van instanties. Daarbij gaat het wat ons betreft om:
  - a. Het effect van verduurzaming op de waarde van een woning in taxaties en waardering moet niet alleen kwalitatief maar ook kwantitatief worden uitgewerkt door het incorporeren van een woonlastenbenadering in taxaties en waarderingen. Wij zien dit als een opgave voor organisaties als de NRVV en de taxatieafdelingen van de NVM.
  - b. Een verdere differentiatie en verfijning van de wettelijke leennormen bij verduurzaming is wellicht complex maar volgens ons wel noodzakelijk voor alle vormen van financiering van verduurzaming. De huidige norm van 106% LTV en de extra bedragen voor specifieke verduurzamingsmaatregelen zijn volgens ons te grofmazig. Het is denkbaar dat voor een bepaalde woning een bepaalde investering in ingrepen voor verduurzaming zoveel besparing op de energielasten oplevert dat een hogere LTV en/of LTI te rechtvaardigen is. Meer maatwerk hierin is nodig. Instanties als het Nibud en de NHG kunnen daar volgens ons aan bijdragen.

4. Specifiek voor ggf via erfpacht moet het voor de woningeigenaren volkomen duidelijk zijn wat de fiscale consequenties van dit product zijn als het gaat om aftrekbaarheid van canon- en retributiebetalingen. Wij zien het creëren van die duidelijkheid als een taak van de aanbieder van ggf via erfpacht. De aanbieders hebben verzoeken daartoe uitgezet bij de Inspecteur van de Belastingen.
5. In de erfpachtakten dient een duidelijke specificatie van de te betalen (periodieke) geldsom te worden vermeld. Zodat nadrukkelijk blijkt dat (1) de verkoopopbrengst van het juridisch eigendom van de grond volledig dient te worden aangewend voor de woningverduurzaming en (2) de canon uitsluitend een vergoeding is voor het gebruik van de grond. Wanneer op deze punten geen volstrekte duidelijkheid bestaat kan dat namelijk gevolgen hebben voor de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon.
6. Verder doen wij de aanbeveling om richtlijnen te ontwikkelen op basis waarvan een gedeeltelijke aftrek van de erfpachtcanon kan worden toegestaan voor ggf-situaties waarin de verkoopopbrengst niet volledig blijkt te zijn aangewend voor duurzaamheidsinvesteringen in de eigen woning, danwel een canon met een 'gemengd' karakter moet worden betaald die vergelijkbaar is aan een klimannuïteit.
7. Gebouwgebonden financiering via erfpacht valt of staat met de instemming van de hypotheekhouders en daarmee met voldoende waarborgen voor hun belangen. Dit aangezien medewerking van de betreffende hypotheekhouder randvoorwaardelijk is in alle gevallen waarbij op een woning een hypotheek rust. Ons pleidooi is om in overleggen tussen aanbieders van ggf via erfpacht, hypotheekhouders en het Rijk verder te onderzoeken óf en hoe de bezwaren van de hypotheekhouders geadresseerd kunnen worden. Dat vraagt van alle partijen om een constructieve opstelling en creativiteit. Wij zien de volgende concrete aanknopingspunten voor het nader tot elkaar komen van de aanbieders van ggf via erfpacht en hypotheekhouders:
  - a. (Enige) garantie of borgstelling voor de hypotheekhouder.
  - b. Het gezamenlijk opstellen van modelakten voor ggf via erfpacht.
  - c. Geheel of gedeeltelijk afzien door de ggf-aanbieders van hun zekerheidsrecht zodat de hypotheekhouder zekerheid behoudt voor het volle eigendom of een groter deel daarvan.
  - d. Door de ggf-aanbieders, hypotheekhouders en het Rijk in onderlinge samenwerking opstellen van een convenant met spelregels en richtlijnen voor ggf via erfpacht. In dat convenant moet onder mee geregeld worden hoe de aanbieders van ggf en de hypotheekhouders omgaan met wanbetaling en eventuele executieverkoop.

## 11. Bijlagen

- Bijlage 1: Belangen en standpunten stakeholders
- Bijlage 2: Lijst met geïnterviewde instanties en personen
- Bijlage 3: Details business cases verduurzaming
- Bijlage 4: Notitie rond fiscale aspecten ggf via erfpacht
- Bijlage 5: Een diagram met de weergave van het principe van ggf via erfpacht
- Bijlage 6: Overzicht overige gestelde voorwaarden aan ggf (via erfpacht)
- Bijlage 7: Beknopte productomschrijving van en door Bodemwende
- Bijlage 8: Beknopte productomschrijving van en door Duurzaam Wonen
- Bijlage 9: Lijst afkortingen en begrippen